

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

Årsrapport for 2024

20. regnskabsår

Administrator:

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	24
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Beliggende

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

Matr. nr. 1rg, Mørkhøj, Søborg

Bestyrelse

Pia Hagelin, forperson

Ole Pedersen

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Torben Bundgaard Nielsen

Administrator

DEAS A/S

Bellidavej 20

2500 Valby

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2025

Bestyrelsen:

Pia Hagelin, forperson

Ole Pedersen

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Torben Bundgaard Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 19. marts 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Budget 2025 (ej revideret)
	note	kr.	kr.	kr.	Kr.
Indtægter					
Boligafgift	1	3.516.237	3.516.000	3.516.237	3.552.000
Andre indtægter	2	23.296	20.000	21.912	18.000
Indtægter i alt		<u>3.539.533</u>	<u>3.536.000</u>	<u>3.538.149</u>	<u>3.570.000</u>
Omkostninger					
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	494.703	492.000	466.386	540.000
Renholdelse og udenomsarealer	4	303.296	312.000	280.467	306.000
Vedligeholdelse, løbende	5	122.102	202.000	243.124	193.000
Administrations- og foreningsomkostninger	6	153.509	159.000	147.955	173.000
Omkostninger i alt		<u>1.073.610</u>	<u>1.165.000</u>	<u>1.137.932</u>	<u>1.212.000</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.465.923</u>	<u>2.371.000</u>	<u>2.400.217</u>	<u>2.358.000</u>
Finansielle indtægter	7	4.162	3.000	14.324.219	3.000
Finansielle omkostninger	7	1.705.082	1.704.000	1.486.236	1.676.000
Finansielle indtægter, netto		<u>-1.700.920</u>	<u>-1.701.000</u>	<u>12.837.983</u>	<u>-1.673.000</u>
Resultat før skat		765.003	670.000	15.238.200	685.000
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		<u>765.003</u>	<u>670.000</u>	<u>15.238.200</u>	<u>685.000</u>
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til reserver, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		765.003	670.000	15.238.200	685.000
		<u>765.003</u>	<u>670.000</u>	<u>15.238.200</u>	<u>685.000</u>
Likviditetresultat					
Årets resultat		765.003	670.000	15.238.200	685.000
Kursgevinst omlægning lån		0	0	-14.321.576	0
Låneomkostninger		0	0	136.233	0
Betalte prioritetsafdrag		-617.291	-620.000	-981.384	-644.000
Ekstraordinær prioritetsafdrag		0	0	0	0
Likviditetresultat i alt		<u>147.712</u>	<u>50.000</u>	<u>71.473</u>	<u>41.000</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg	8	76.864.650	76.864.650
Materielle anlægsaktiver		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Anlægsaktiver		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Andre tilgodehavender	9	5.520	22.847
Periodeafgrænsningsposter		8.061	8.161
Tilgodehavender		<u>13.581</u>	<u>31.008</u>
Likvide beholdninger	10	<u>1.098.245</u>	<u>1.063.472</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.111.826</u>	<u>1.094.480</u>
Aktiver		<u><u>77.976.476</u></u>	<u><u>77.959.130</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.		25.388.782	24.623.779
Egenkapital før andre reserver		<u>41.530.432</u>	<u>40.765.429</u>
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.000.000	1.000.000
Andre reserver i alt		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>42.530.432</u>	<u>41.765.429</u>
Prioritetsgæld	11	34.623.552	35.268.339
Langfristede gældsforpligtelser		<u>34.623.552</u>	<u>35.268.339</u>
Prioritetsgæld	11	644.788	617.291
Forudbetalinger	12	13.280	13.280
Varmeregnskab	13	22.550	67.329
Vandregnskab	14	28.453	35.700
Øvrig gæld	15	113.421	191.762
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>822.492</u>	<u>925.362</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.446.044</u>	<u>36.193.701</u>
Passiver		<u>77.976.476</u>	<u>77.959.130</u>
Bestyrelsesansvarsforsikring	16		
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	16.141.650	16.141.650
	<u>16.141.650</u>	<u>16.141.650</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	24.623.779	9.385.579
Rest af årets resultat	765.003	15.238.200
	<u>25.388.782</u>	<u>24.623.779</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>41.530.432</u>	<u>40.765.429</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	1.000.000	1.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Andre reserver	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>42.530.432</u>	<u>41.765.429</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Budget 2025 (ej revideret)
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift				
Boligafgift, beboelse	3.516.237	3.516.000	3.516.237	3.552.000
	3.516.237	3.516.000	3.516.237	3.552.000
Note 2. Andre indtægter				
Arbejdsdage	23.296	20.000	21.912	18.000
	23.296	20.000	21.912	18.000
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger				
Grundskyld/ejendomsskat	247.855	248.000	241.104	261.000
Renovation	111.802	112.000	103.168	140.000
Rottebekæmpelse	678	1.000	4.349	0
Bygningsforsikringer	58.323	59.000	55.680	61.000
Elforbrug	76.045	72.000	62.085	78.000
	494.703	492.000	466.386	540.000

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Budget 2025 (ej revideret)
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer				
Ejendomsservice og trappevask	167.295	168.000	165.315	180.000
Vinduespolering	0	0	-5.625	0
Materialeudgifter	16.224	24.000	1.000	6.000
Bidrag grundejerforening	119.777	120.000	119.777	120.000
	<u>303.296</u>	<u>312.000</u>	<u>280.467</u>	<u>306.000</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende				
VVS-anlæg	35.615	18.000	21.281	45.000
Vand og varmelånere	0	0	98.066	0
El-anlæg	24.068	27.000	26.105	28.000
Øvrige dele og anlæg	0	0	0	25.000
Elevatorservice/serviceabonnement	26.634	27.000	48.793	28.000
Serviceabonnement ventilation	6.650	6.000	6.533	7.000
Serviceabonnement dørlukker	3.262	6.000	7.199	6.000
Komplementerende bygningsdele	25.873	18.000	35.147	4.000
Vedligeholdelse budget	0	100.000	0	50.000
	<u>122.102</u>	<u>202.000</u>	<u>243.124</u>	<u>193.000</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Budget 2025 (ej revideret)
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger				
Administrationshonorar	53.540	54.000	53.265	56.000
Øvrige administrationshonorar	0	0	500	0
Revisorhonorar	19.000	18.000	18.500	19.000
Honorar varme og vandregnskab	20.030	21.000	20.026	22.000
Porto og kopier	0	2.000	1.344	3.000
Gebyrer	10.899	9.000	8.468	12.000
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>103.469</u>	<u>104.000</u>	<u>102.103</u>	<u>112.000</u>
Valuarvurdering	12.500	13.000	12.500	15.000
Kontor og telefongodtgørelse bestyrelse	11.200	12.000	12.600	12.000
Bestyrelsesudgifter lokaleleje	0	3.000	0	3.000
Mødeudgifter	8.600	7.000	7.025	9.000
Beboeraktiviteter	2.267	3.000	1.483	3.000
EDB udgifter hjemmeside	3.769	6.000	3.264	6.000
Øvrige foreningsudgifter	2.324	2.000	0	3.000
Kontingent ABF	9.380	9.000	8.980	10.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>50.040</u>	<u>55.000</u>	<u>45.852</u>	<u>61.000</u>
	<u>153.509</u>	<u>159.000</u>	<u>147.955</u>	<u>173.000</u>
Note 7. Finansielle indtægter				
Renteindtægter Danske Bank	4.162	3.000	528	3.000
Kuponrenter Realkredit Danmark	0	0	2.115	0
Kursgevinst omlægning af lån	0	0	14.321.576	0
	<u>4.162</u>	<u>3.000</u>	<u>14.324.219</u>	<u>3.000</u>
Note 7. Finansielle omkostninger				
Renter, pengeinstitutter	0	0	8	0
Realkredit Danmark Hovedstol 56.216.766	0	0	106.980	0
Realkredit Danmark Hovedstol 36.288.000	0	0	1.070.757	0
Renter Realkredit Danmark	1.562.457	1.560.000	0	1.536.000
Bidrag Realkredit Danmark	142.625	144.000	172.258	140.000
Låneomkostning Realkredit Danmark	0	0	136.233	0
	<u>1.705.082</u>	<u>1.704.000</u>	<u>1.486.236</u>	<u>1.676.000</u>

Noter til balancen

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg		
Kostpris 1. januar	76.864.650	76.864.650
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	76.864.650	76.864.650
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.864.650	76.864.650
Valuarvurdering pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport af 10. februar 2025.	131.700.000	114.900.000
Seneste offentlige vurdering	70.000.000	70.000.000

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Andre tilgodehavender		
Årsafregning fjernvarme	0	11.807
Andre tilgodehavender	0	0
Mellemregning salg af andele	5.520	11.040
	5.520	22.847

Note 10. Likvide beholdninger

Danske Bank 3001 10713692	1.094.906	1.059.496
Bestyrelseskonto 9444 4816075084	3.339	3.976
	1.098.245	1.063.472

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Realkredit Danmark lån 014	1.705.082	617.291	36.842.500	35.268.340	35.885.630
<i>Pantebrevsrestgæld</i>	1.705.082	617.291	36.842.500	35.268.340	35.885.630
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	0	1.574.160	958.792
	1.705.082	617.291	36.842.500	36.842.500	36.844.422
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
Betalte renter/bidrag	1.705.082				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	644.788	617.291
Lang del af gæld (mere end 1 år)	34.623.552	35.268.339
	<u>35.268.340</u>	<u>35.885.630</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>31.744.093</u>	<u>32.511.678</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån 014. Hovedstol oprindelig kr. 36.288.000, rentesats 4,3820% med bidragssats på 0,4%. Restløbetid er 28 år og 4 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 644.788. Kursværdi ved obligationskurs 100.

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 12. Forudbetalinger		
Modtaget a conto arbejdsdage	13.280	13.280
	<u>13.280</u>	<u>13.280</u>
Note 13. Varmeregnskab		
A conto varmebetaling	331.975	360.266
Betalte varmeudgifter	-306.240	-291.073
Udgifter til næste år	-3.185	-1.864
	<u>22.550</u>	<u>67.329</u>
Note 14. Vandregnskab		
A conto vandbetaling	154.631	165.021
Betalt vandudgifter	-126.178	-124.834
Udgifter til næste år	0	-4.487
	<u>28.453</u>	<u>35.700</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Kreditorer	27.862	23.256
Mellemregning med andelshaver	7.992	7.760
Øvrige skyldige omkostninger	77.567	160.746
	<u>113.421</u>	<u>191.762</u>
Note 16. Bestyrelsesansvarsforsikring		
Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.		

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 36.288.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 76.864.650.

Værdi i.h.t. valuarvurdering udgør kr. 131.700.000.

Der er herudover tinglyst afgiftpantebrev nominelt kr. 25.617.555 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 76.864.650. Værdi i.h.t. valuarvurdering udgør kr. 131.700.000.

Afgiftpantebrevet er i foreningens behold, og stempel omkostninger kan i fremtiden benyttes ved låneoptagelse.

Der er desuden tinglyst anden hæftelse for G/F Gyngemose Park nominelt kr. 53.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 76.864.650. Værdi i.h.t. valuarvurdering udgør kr. 131.700.000.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2022	2023	2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.554	3.554	40	3.554
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.554	3.554	40	3.554

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	131.700.000	37.057

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	281

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,76
----	-------------------------------------	------

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	kr. pr. m ²				
H1	Boligafgift	293.020	* 12 /	3.554	989
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	564	4.288	215

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	26.672
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.661
K3	Teknisk andelsværdi	36.333

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	68	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	68	34

		%
P	Friværði, kostpris	53,89
	Friværði, valuarvurðing af 10. februar 2025	73,12

(gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	489	276	174

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Valuarvurderingen er indhentet den 10. februar 2025, og er gældende fra og med den 31. december 2024, og er vurderet af Valuar Mike Biran og Ejendomsmægler Knud Egehoved fra EDC Erhverv Poul Erik Bech. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarvurdering kr. 131.700.000, baseret på en diskonteringsfaktor på 4,5%.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil dette medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6.928.000.

Hvis lejeindtægten falder med 5%, vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 7.895.000

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		41.530.432
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-76.864.650	
Ejendom, valuarvurdering pr. 31. december 2024	131.700.000	54.835.350
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	35.268.340	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	36.842.500	-1.574.160
		<u>94.791.622</u>
	<u>94.791.622</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	16.141.650	<u>5,872486518</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2024		<u>4,779880991</u>

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	i alt	inkl. indskud
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	2.096.478
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	1.769.674
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	2.343.122
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	1.812.837
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	2.373.953
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	1.874.498
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	2.392.451
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	1.936.159
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	2.392.451
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	1.948.491
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	2.441.780
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	1.960.823
Gyngemose Parkvej 19, 6	514.500	3.021.394
Gyngemose Parkvej 21, St. tv	392.700	2.306.125
Gyngemose Parkvej 21, St. th	378.000	2.219.800
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	2.293.793
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	2.343.122
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	2.324.624
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	2.373.953
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	2.324.624
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	2.373.953
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	2.343.122
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	2.392.451
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	2.343.122
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	2.441.780
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	<u>402.855</u>	<u>2.365.761</u>
Transport	10.014.555	58.810.339

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Transport	10.014.555	58.810.339
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	2.974.091
Gyngemose Parkvej 23, St. tv	325.500	1.911.494
Gyngemose Parkvej 23, St. th	499.800	2.935.069
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	1.973.155
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	2.935.069
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	2.003.986
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	2.935.069
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	2.022.484
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	2.959.733
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	2.059.481
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	2.984.398
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	2.071.813
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	3.009.062
Gyngemose Parkvej 23, 6	<u>546.000</u>	<u>3.206.378</u>
	<u>16.141.650</u>	<u>94.791.622</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra arbejdsdage, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	131.700.000	37.057

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	281

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	989

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	26.672
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.661
K3	Teknisk andelsværdi	36.333

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

		%
P	Friværdi, kostpris	53,89
	Friværdi, valuarvurdering af 10. februar 2025	73,12

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Verner Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: 1f28242b-5f12-4e06-ae5e-b1fbf1bae8eb

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-05-19 09:14:10 UTC



Pia Maria Hagelin

Formand

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: fb4a2355-b77e-46c7-8ab7-b166d606ddc1

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-05-19 16:15:06 UTC



Gitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: 00403fc2-dac0-4b1f-a7a8-25d95c61247e

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-05-19 17:23:49 UTC



Lars Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: 4fb46692-9183-48a1-b5c0-11083eea4bdd

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-05-19 18:17:29 UTC



Torben Bundgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: c34a12d2-82e5-4f26-88c3-0f57711928b4

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-05-23 10:04:31 UTC



Palle Valentin Kubach

Underskrivende revisor

På vegne af: ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartn...

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-05-23 13:18:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: UCDAF-KRR18-WL7ZG-58SKR-6BYRV-TUCFS

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.