


Andelsboligforeningen, Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 17 /4 2018


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|----------------------|---|
| Foreningsoplysninger | 6 |
|----------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

| | |
|---|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance, aktiver | 10 |
| Balance, passiver | 11 |
| Noter | 12 |
| Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I | 18 |
| Andelsværdiberegning | 22 |
| Specifikation af prioritetsgæld | 24 |

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Frederiksberg, den 20 /3 2018


Administrator

DEAS Ejendomsadministration, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 20 /3 2018

Bestyrelse


Frank Pedersen
Formand

Lars Christoffersen


Gitte Nielsen


Ole Verner Pedersen


Maria Karmark Ørregaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 22 /3 2018

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Foreningen | Andelsboligforeningen, Søterrasserne I DEAS A/S, Dirch Passer Allé 76 2000 Frederiksberg |
| | Hjemmeside: www.søterraserne1.dk E-mail: gyngemosen@gmail.com |
| | CVR-nr: 32 63 26 88 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Frank Pedersen, formand Lars Christoffersen Gitte Nielsen Ole Verner Pedersen Maria Karmark Øhrgaard |
| Administrator | DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg |
| Revisor | Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg |

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter til ventelistegebyrer og andre indtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om forenings økonomi.

Andelsværdi

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

| | 2017 | 2017 | 2016 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | Budget | - | - | Budget |
| | Ej revideret | - | - | Ej revideret |
| 1 Boligafgift | 3.948.792 | 3.948.788 | 3.891.281 | 3.990.000 |
| 2 Øvrige indtægter | 11.208 | 11.256 | 15.140 | 6.000 |
| Indtægter i alt | 3.960.000 | 3.960.044 | 3.906.421 | 3.996.000 |
| 3 Ejendomsskat og forsikringer | -285.000 | -283.729 | -292.597 | -284.000 |
| 4 Forbrugsafgifter | -88.000 | -88.724 | -89.353 | -87.000 |
| 5 Renholdelse | -120.000 | -102.385 | -118.674 | -144.000 |
| 6 Vedligeholdelse, løbende | -128.000 | -197.419 | -74.091 | -152.000 |
| 7 Energiforbrug | -66.000 | -68.941 | -61.874 | -68.000 |
| 8 Administrationsomkostninger | -108.000 | -107.189 | -103.695 | -107.000 |
| 9 Øvrige foreningsomkostninger | -153.000 | -143.388 | -148.750 | -142.000 |
| Omkostninger i alt | -948.000 | -991.775 | -889.034 | -984.000 |
| Resultat før finansielle poster | 3.012.000 | 2.968.269 | 3.017.387 | 3.012.000 |
| 10 Finansieringsomkostninger | -1.860.000 | -1.858.729 | -1.894.894 | -1.812.000 |
| Finansiering i alt | -1.860.000 | -1.858.729 | -1.894.894 | -1.812.000 |
| Årets resultat | 1.152.000 | 1.109.540 | 1.122.493 | 1.200.000 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen | 0 | 0 | 0 | 60.000 |
| Overført til "Overført resultat m.v.": | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 1.068.000 | 1.072.618 | 1.045.559 | 1.104.000 |
| Overført restandel af årets resultat | 84.000 | 36.922 | 76.934 | 36.000 |
| Resultatdisponering i alt | 1.152.000 | 1.109.540 | 1.122.493 | 1.200.000 |

Andelsboligforeningen
Søterrasserne I

| BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 11 Matr. nr. Mørkhøj 1rg | 76.864.650 | 76.864.650 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 76.864.650 | 76.864.650 |
| Anlægsaktiver | 76.864.650 | 76.864.650 |
| Varmeregnskab | 0 | 0 |
| 12 Andre tilgodehavender | 863.941 | 19.864 |
| 13 Periodeafgrænsningsposter | 6.067 | 5.947 |
| Tilgodehavender i alt | 870.008 | 25.811 |
| 14 Likvide beholdninger | 2.319.657 | 1.398.224 |
| Omsætningsaktiver | 3.189.665 | 1.424.035 |
| AKTIVER | 80.054.315 | 78.288.685 |

| BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Andelsindskud | 16.141.650 | 16.141.650 |
| Overført resultat m.v. | 4.019.820 | 2.910.280 |
| 15 Egenkapital | 20.161.470 | 19.051.930 |
| 16 Prioritetsgæld | 56.786.375 | 57.886.751 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 56.786.375 | 57.886.751 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.100.376 | 1.072.618 |
| 17 Forudbetalinger | 20.986 | 25.736 |
| Vandregnskab | 52.706 | 53.040 |
| 18 Øvrig anden gæld | 1.932.402 | 198.610 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.106.470 | 1.350.004 |
| Gældsforpligtelser | 59.892.845 | 59.236.755 |
| PASSIVER | 80.054.315 | 78.288.685 |
| 19 Bestyrelsesansvarsforsikring | | |
| 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Andelsboligforeningen
Søterrasserne I

| NOTER | 2017 | 2017 | 2016 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | Budget | - | - | Budget |
| | Ej revideret | - | - | Ej revideret |
| <hr/> | | | | |
| 1 Boligafgift | | | | |
| Boligafgifter, beboelse | 3.948.792 | 3.948.788 | 3.891.281 | 3.990.000 |
| | 3.948.792 | 3.948.788 | 3.891.281 | 3.990.000 |
| <hr/> | | | | |
| 2 Øvrige indtægter | | | | |
| Andre indtægter | 1.248 | 0 | 0 | 6.000 |
| Arbejdsdage | 9.960 | 10.956 | 14.940 | 0 |
| Salg af nøgleclips | 0 | 300 | 200 | 0 |
| | 11.208 | 11.256 | 15.140 | 6.000 |
| <hr/> | | | | |
| 3 Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 242.000 | 241.104 | 247.294 | 241.000 |
| Bygningsforsikringer | 43.000 | 42.625 | 45.303 | 43.000 |
| | 285.000 | 283.729 | 292.597 | 284.000 |
| <hr/> | | | | |
| 4 Forbrugsafgifter | | | | |
| Renovation | 86.000 | 87.310 | 88.919 | 86.000 |
| Rottebekæmpelse | 2.000 | 1.414 | 434 | 1.000 |
| | 88.000 | 88.724 | 89.353 | 87.000 |
| <hr/> | | | | |

Andelsboligforeningen
Søterrasserne I

| NOTER | 2017 | 2017 | 2016 | 2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | Budget | - | - | Budget |
| | Ej revideret | - | - | Ej revideret |
| <hr/> | | | | |
| 5 Renholdelse | | | | |
| Ejendomsservice og trappevask | 104.000 | 98.475 | 98.475 | 104.000 |
| Anden renhold | 0 | 0 | 0 | 4.000 |
| Rengøringsartikler | 4.000 | 56 | 2.104 | 4.000 |
| Vinduespolering | 10.000 | 4.875 | 14.041 | 10.000 |
| Afsat vinduespolering sidste år | 0 | -9.400 | 0 | 0 |
| Navneskilt | 0 | 8.868 | 0 | 0 |
| Telefon - fast linie, fjernaflæsning | 2.000 | 0 | 2.355 | 0 |
| Telefon - fast linie afsat sidste år | 0 | -589 | 0 | 0 |
| Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne) | 0 | 100 | 236 | 22.000 |
| Drift af fællesarealer | 0 | 0 | 1.463 | 0 |
| | 120.000 | 102.385 | 118.674 | 144.000 |
| <hr/> | | | | |
| 6 Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| VVS-anlæg | 24.000 | 45.652 | 7.159 | 24.000 |
| El-anlæg | 30.000 | 98.850 | 31.818 | 36.000 |
| Elevatorservice/ serviceabonnement | 26.000 | 25.673 | 21.747 | 32.000 |
| Serviceabonnement - ventilation | 6.000 | 5.908 | 5.908 | 7.000 |
| Serviceabonnement dørlukker | 0 | 3.063 | 0 | 5.000 |
| Primære bygningsdele | 0 | 0 | 1.457 | 6.000 |
| Komplementerende bygningsdele | 24.000 | 16.367 | 3.938 | 24.000 |
| Overfladebeklædning | 6.000 | 0 | 0 | 6.000 |
| Øvrige dele og anlæg | 12.000 | 1.906 | 2.064 | 12.000 |
| | 128.000 | 197.419 | 74.091 | 152.000 |
| <hr/> | | | | |
| 7 Energiforbrug | | | | |
| El | 66.000 | 62.330 | 72.539 | 68.000 |
| Årsafregning el | 0 | 6.611 | -10.665 | 0 |
| | 66.000 | 68.941 | 61.874 | 68.000 |
| <hr/> | | | | |

| NOTER | 2017 | 2017 | 2016 | 2018 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | Budget | - | - | Budget |
| | Ej revideret | - | - | Ej revideret |
| 8 Administrationsomkostninger | | | | |
| Gebyrer | 3.000 | 3.130 | 3.389 | 3.000 |
| Porto | 6.000 | 3.780 | 5.487 | 4.000 |
| Administrationshonorar | 48.000 | 47.725 | 46.920 | 48.000 |
| Andre honorar | 0 | 3.250 | 0 | 3.000 |
| Revisorhonorar | 18.000 | 18.000 | 17.500 | 18.000 |
| Revisorhonorar tidligere år | 0 | 0 | -100 | 0 |
| Valuarvurdering | 15.000 | 12.500 | 12.500 | 13.000 |
| Varme og vandregnskabshonorarer | 18.000 | 18.804 | 17.999 | 18.000 |
| | 108.000 | 107.189 | 103.695 | 107.000 |
| 9 Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse | 11.000 | 11.200 | 11.200 | 13.000 |
| Bidrag grundejerforening | 126.000 | 111.560 | 122.930 | 108.000 |
| Kontingent ABF | 9.000 | 7.700 | 7.620 | 9.000 |
| Bestyrelsesudgifter | 2.000 | 1.036 | 1.500 | 3.000 |
| Mødeudgifter | 5.000 | 7.023 | 4.668 | 6.000 |
| Øvrige foreningsudgifter | 0 | 4.869 | 232 | 0 |
| Diverse udgifter | 0 | 0 | 600 | 3.000 |
| | 153.000 | 143.388 | 148.750 | 142.000 |
| 10 Finansieringsomkostninger | | | | |
| Realkredit Danmark Hovedstol 15.655.561,94 | 0 | 202.708 | 201.785 | 0 |
| Realkredit Danmark Hovedstol 45.374.000) | 0 | 1.099.708 | 1.126.767 | 0 |
| Renter Realkredit Danmark | 1.308.000 | 0 | 0 | 1.272.000 |
| Bidrag Realkredit Danmark | 552.000 | 556.313 | 566.342 | 540.000 |
| | 1.860.000 | 1.858.729 | 1.894.894 | 1.812.000 |

| NOTER | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 11 Matr. nr. Mørkhøj 1rg | | |
| Kostpris, primo | 76.864.650 | 76.864.650 |
| Kostpris i alt | 76.864.650 | 76.864.650 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 76.864.650 | 76.864.650 |
| | | |
| Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000 | | |
| | | |
| 12 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler | 0 | 664 |
| Igangværende salg andele | 863.941 | 19.200 |
| | 863.941 | 19.864 |
| | | |
| 13 Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalte omkostninger | 6.067 | 5.947 |
| | 6.067 | 5.947 |
| | | |
| 14 Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning | 4.134 | 1.612 |
| Danske Bank 3001 10713692 | 2.315.523 | 1.396.612 |
| | 2.319.657 | 1.398.224 |

| NOTER | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| <hr/> | | |
| 15 Egenkapital | | |
| Andelsindskud | | |
| Andelskapital, primo | 16.141.650 | 16.141.650 |
| | <u>16.141.650</u> | <u>16.141.650</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Overført overskud eller tab, primo | 2.910.280 | 1.787.787 |
| Betalte prioritetsafdrag | 1.072.618 | 1.045.559 |
| Årets overførte overskud eller tab | 36.922 | 76.934 |
| | <u>4.019.820</u> | <u>2.910.280</u> |
| Egenkapital før andre reserver | <u>20.161.470</u> | <u>19.051.930</u> |
| | <u>20.161.470</u> | <u>19.051.930</u> |
| | | |
| 16 Prioritetsgæld | | |
| Prioritetsgæld, primo | 58.959.369 | 60.004.928 |
| Årets afdrag | -1.072.618 | -1.045.559 |
| Overført til kortfristede gældsforpligtelser | -1.100.376 | -1.072.618 |
| | <u>56.786.375</u> | <u>57.886.751</u> |
| | | |
| Heraf forfalder 52.191.072 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet | | |
| | | |
| Kontant restgæld pr. 31. december 2017 udgør 59.049.712 | | |
| | | |
| 17 Forudbetalinger | | |
| Forudbetalt boligafgift | 7.706 | 12.456 |
| A conto arbejdsdage | 13.280 | 13.280 |
| | <u>20.986</u> | <u>25.736</u> |

| NOTER | 2017 | 2016 |
|--|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 18 Øvrig anden gæld | | |
| Vicevært | 0 | 9.469 |
| Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning | 24.971 | 0 |
| Tormax Danmark A/S | 0 | 2.119 |
| Kruger Aquacare | 12.228 | 0 |
| Handyman-Service | 7.575 | 0 |
| Otis A/S | 0 | 5.549 |
| Tømrer- og Snedkermester v/Bjarne Sandberg | 0 | 1.819 |
| Skyldig Ørsted | 10.534 | 12.080 |
| Afsat revisorhonorar | 18.000 | 17.500 |
| Skyldig gebyr til fakturering | 5.400 | 0 |
| Mellemregning salg andele | 1.720.632 | 0 |
| Skyldig varmeregnskab | 31.205 | 29.122 |
| Skyldig fjernvarme | 16.956 | 38.464 |
| Afsat vinduespolering | 0 | 9.400 |
| Skyldig TDC | 0 | 589 |
| Afsat skattefri godtgørelse bestyrelse | 11.200 | 0 |
| Skyldig kopiering | 1.200 | 0 |
| Afsat 5 års gennemgang | 60.000 | 60.000 |
| Valuar | 12.500 | 12.500 |
| | 1.932.402 | 198.610 |

19 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.

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 57.886.752 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 76.864.650 DKK.

NOTER

| | | | | | |
|--|---|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Oplysninger i skemaet er opgjort pr. | | 31. december 2017 | | | |
| 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen | | | | | |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. | | 31. december 2017 | | | |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. | | 31. december 2017 | | | |
| Seneste regnskabsperiode | | 1. januar 2017 - 31. december 2017 | | | |
| B | | | | | |
| | | Antal | BBR Areal m ² | | |
| B1 | Andelsboliger | 40 | 3.554 | | |
| B2 | Erhvervsandele | | | | |
| B3 | Boliglejemål | | | | |
| B4 | Erhvervslejemål | | | | |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | | | | |
| B6 | I alt | 40 | 3.554 | | |
| C | | | | | |
| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | | | X | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |
| D | | | | | |
| D1 | Foreningen stiftelsesår | 2005 | | | |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2006 | | | |
| E | | | | | |
| | | Ja | Nej | | |
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | X | | |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | | | |

NOTER

| 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen | | | | |
|--|--|-------------------------|---|------------------------------------|
| F | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |
| | | | Kr. | Gennemsnit kr.pr.m ² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 100.000.000 | 28.137 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | | |
| G | | | Ja | Nej |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning? | | | 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 |
| 2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed | | | | |
| H | | | Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år | |
| H1 | Boligafgift | | | 1.111 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | |
| H3 | Boliglejeindtægter | | | |
| J | | Forrige år | Sidste år | I år |
| J1 | Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 173 | 316 | 312 |
| K | | | Gennemsnit kr. pr. andels-m ² | |
| K1 | Andelsværdi | | | 11.855 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | 15.955 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | 27.810 |

NOTER

| 3 Byggeteknik og vedligeholdelse | | | | |
|---|--|------------|-----------|------|
| M | | Forrige år | Sidste år | I år |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²) | 44 | 21 | 56 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²) | | | |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²) | 44 | 21 | 56 |
| 4 Finansielle forhold | | | | |
| P | | | | % |
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 40 |
| R | | Forrige år | Sidste år | I år |
| R1 | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 316 | 294 | 302 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævende nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

| Boligtype | Antal | Areal |
|------------------|--------------|--------------|
| Andelsboliger | 40 | 3.554 |
| Boliglejemål | 0 | 0 |
| Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| I alt | 40 | 3.554 |

| Beregnete nøgletal for foreningen: | kr. pr. kvm andel | kr. pr. kvm total |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 19.696 | 19.696 |
| Valuarvurdering | 28.137 | 28.137 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 21.628 | 21.628 |
| Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver | 15.955 | 15.955 |
| Foreslået andelsværdi | 11.855 | 11.855 |
| Reserver uden for andelsværdi | - | - |

| (Boligafgift, leje, erhverv pr. m2) | kr. / kvm |
|---|------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm | 1.111 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm | - |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm | - |

| Omkostninger mv. i pct. | I pct. |
|--------------------------------|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 5% |
| Øvrige omkostninger | 20% |
| Finansielle poster, netto | 47% |
| Afdrag | 27% |
| | 100% |

| | |
|--|----------------|
| Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter | 99,72 % |
|--|----------------|

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2017 | | 20.161.470 |
| Valuarvurdering pr. 30. januar 2017 | 100.000.000 | |
| Bogført værdi pr. 31. december 2017 | <u>76.864.650</u> | 23.135.350 |
| Prioritetsgæld, nom. Værdi | 57.886.752 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>59.049.712</u> | <u>-1.162.960</u> |
| Reguleret egenkapital | | <u>42.133.860</u> |
| Værdi pr. andelskrone | (42.133.860/16.141.650) | <u>2,610257316</u> |

ANDELSVÆRDIBEREGNING

| Adresse | Indskud | Værdi |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gyngemose Parkvej 19, St. tv | 357.000 | 931.862 |
| Gyngemose Parkvej 19, St. th | 301.350 | 786.601 |
| Gyngemose Parkvej 19, 1. tv | 399.000 | 1.041.493 |
| Gyngemose Parkvej 19, 1. th | 308.700 | 805.786 |
| Gyngemose Parkvej 19, 2. tv | 404.250 | 1.055.197 |
| Gyngemose Parkvej 19, 2. th | 319.200 | 833.194 |
| Gyngemose Parkvej 19, 3. tv | 407.400 | 1.063.419 |
| Gyngemose Parkvej 19, 3. th | 329.700 | 860.602 |
| Gyngemose Parkvej 19, 4. tv | 407.400 | 1.063.419 |
| Gyngemose Parkvej 19, 4. th | 331.800 | 866.083 |
| Gyngemose Parkvej 19, 5. tv | 415.800 | 1.085.345 |
| Gyngemose Parkvej 19, 5. th | 333.900 | 871.565 |
| Gyngemose Parkvej 19, 6. | 514.500 | 1.342.977 |
| Gyngemose Parkvej 21, st. tv | 392.700 | 1.025.048 |
| Gyngemose Parkvej 21, st. th | 378.000 | 986.677 |
| Gyngemose Parkvej 21, 1. tv | 390.600 | 1.019.567 |
| Gyngemose Parkvej 21, 1. th | 399.000 | 1.041.493 |
| Gyngemose Parkvej 21, 2. tv | 395.850 | 1.033.270 |
| Gyngemose Parkvej 21, 2. th | 404.250 | 1.055.197 |
| Gyngemose Parkvej 21, 3. tv | 395.850 | 1.033.270 |
| Gyngemose Parkvej 21, 3. th | 404.250 | 1.055.197 |
| Gyngemose Parkvej 21, 4. tv | 399.000 | 1.041.493 |
| Gyngemose Parkvej 21, 4. th | 407.400 | 1.063.419 |
| Gyngemose Parkvej 21, 5. tv | 399.000 | 1.041.493 |
| Gyngemose Parkvej 21, 5. th | 415.800 | 1.085.345 |
| Gyngemose Parkvej 21, 6. tv | 402.855 | 1.051.555 |
| Gyngemose Parkvej 21, 6. th | 506.445 | 1.321.952 |
| Gyngemose Parkvej 23, st. tv | 325.500 | 849.639 |
| Gyngemose Parkvej 23, st. th | 499.800 | 1.304.607 |
| Gyngemose Parkvej 23, 1. tv | 336.000 | 877.046 |
| Gyngemose Parkvej 23, 1. th | 499.800 | 1.304.607 |
| Gyngemose Parkvej 23, 2. tv | 341.250 | 890.750 |
| Gyngemose Parkvej 23, 2. th | 499.800 | 1.304.607 |
| Gyngemose Parkvej 23, 3. tv | 344.400 | 898.973 |
| Gyngemose Parkvej 23, 3. th | 504.000 | 1.315.570 |
| Gyngemose Parkvej 23, 4. tv | 350.700 | 915.417 |
| Gyngemose Parkvej 23, 4. th | 508.200 | 1.326.533 |
| Gyngemose Parkvej 23, 5. tv | 352.800 | 920.899 |
| Gyngemose Parkvej 23, 5. th | 512.400 | 1.337.496 |
| Gyngemose Parkvej 23,6 | 546.000 | 1.425.200 |
| | <u>16.141.650</u> | <u>42.133.860</u> |

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Specifikation af prioritetsgæld

| | Restgæld | Renter | Bidrag | Kursværdi |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|
| Realkredit Danmark 2,5632% | 42.231.190 | 1.099.708 | | 42.551.038 |
| (Bidragssats 0,954%) | | | 407.585 | |
| Realkredit Danmark 1,296% | 15.655.562 | 202.708 | | 16.498.673 |
| (Bidragssats 0,95%) | | | 148.728 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 57.886.752 | 1.302.417 | 556.313 | 59.049.712 |

Lånet på 2,5632% er et fast forrentet kontantlån med afdrag og restløbetid er 27 år. Lånet på 1,296% er et flexlån og med en restløbetid på 26 år og 3 måneder, de første 10 år af lånets løbetid er renten fast og lånet er afdragsfrit.