

**Andelsboligforeningen Søterrasserne I
Gyngemose Parkvej 19-23
2860 Søborg**

ÅRSRAPPORT FOR 22.5.2006 - 31.12.2006

1. regnskabsår

Andelsboligforeningen er stiftet den 7. februar 2005

CVR. Nr.: 62 76 11 13

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-11

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: Andelsboligforeningen Søterrasserne I
Gyngemose Parkvej 19-23
2860 Søborg
www.gyngemoseparkvej19-23.dk

Bestyrelse: Kasper Holm
Jesper Jensen
Søren Jepsen
Jane Lardi
Seema Colding Jiwani

Administrator: SM Ejendomme
Brolæggerstræde 6
Postboks 64, 1002 København K

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kongens Lyngby

Bank: Amagerbanken
Amagerbrogade 25
2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 28/2/2007

Administrator:

Advokat Thomas Marker
SM Ejendomme

Bestyrelse:

Kasper Holm
Formand

Jesper Jensen

Søren Jepsen

Jane Lardi

Seema Colding Jiwani

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 22. maj 2006 – 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 22. maj 2006 – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 28/2/2007

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med almindelig anerkendte regnskabsprincipper. Andelsboligforeningen er stiftet den 7. februar 2005 og overtagelsen af ejendommen er sket med virkning fra den 22. maj 2006. Budget for 2006 og 2007 er udarbejdet for 12 måneder, mens årsrapporten omfatter ca 7 måneder.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift.

Skat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

Ejendom incl. anlæg m.v.

Ejendommen er optaget til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld og øvrig gæld

Gælden indgår med det nominelle beløb og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 22. MAJ 2006 - 31. DECEMBER 2006

	Note	Regnskab 2006 i kr.	Budget 2006 i tkr.	Budget 2007 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.040.621	3.341	3.341
Andelsboligafgift, stigning 3% fra 1.1.2007.....				100
Ventelistegebyrer.....		0	0	0
Indtægter.....		2.040.621	3.341	3.442
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	2	1.554.911	2.291	2.532
Ejendomsskatter, renovation.....		41.327	217	217
Forsikringer.....		17.863	30	30
Vicevært - afsat.....		60.000	120	120
Grundejerforeningen Gyngemosen - afsat.....		31.500	54	54
Elektricitet - afsat.....		20.000	40	40
Elevatorservice.....		0	50	50
Reparationer og vedligeholdelse.....		0	107	107
Henlæggelse til modernisering/omlægning.....				
Revisor, administration og kontorhold.....	1	87.691	82	82
Udgifter.....		1.813.292	2.991	3.232
Primært driftsresultat.....		227.329	350	210
Finansieringsposter:				
Renter, Amagerbanken.....		15.316	0	0
Årets resultat.....		242.645	350	210
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		242.645	350	210
- Afdrag på prioritetsgæld.....		41.430	350	285
Overført til tabs- og vindingskonto.....		201.215	0	-75

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006

AKTIVER	Note	2006 i kr.
Ejendommen matr.nr. 1 RG Mørkhøj.....		76.864.650
Ejendomsværdi pr 1/10 2006 kr 78000000		
ANLÆGSAKTIVER.....		76.864.650
Tilgodehavende boligafgift.....		42.548
Forudbetalt kontingent ABF.....		6.120
<u>Varmeregnskab 2006/07</u>		
A/c vandindbetalinger..... 45.000		
- afholdte vandudgifter..... <u>90.000</u>		45.000
Amagerbanken 5201 2064489.....		127.018
Amagerbanken aftalekonto.....		1.362.683
Kassebeholdning.....		6.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.589.869
AKTIVER.....		78.454.519

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006

PASSIVER	Note	2006 i kr.
Andelskapital.....		16.141.650
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo pr. 22.5.2006.....	0	
+ Årets overførsel.....	201.215	
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	41.430	242.645
EGENKAPITAL.....	3	16.384.295
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....		0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0
Prioritetsgæld.....	2	60.681.570
Langfristede gældsforpligtelser.....		60.681.570
Skyldige omkostninger.....		39.329
Refusionsopgørelse skyldigt til sælger.....		1.134.923
Afsatte udgifter til el, vicevært og grundejerforening.....		111.500
Reservation til bistand, heraf forbrugt kr 127.978.....		22.022
<u>Varmeregnskab 2006/07</u>		
A/c varmeindbetalinger.....	80.880	
- afholdte varmeudgifter.....	0	80.880
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.388.654
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		62.070.224
PASSIVER.....		78.454.519
Eventualforpligtelser.....		

Der er den 3/7/2006 tinglyst at der er jordforening.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2006 i kr.		
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	1			
Revisionshonorar.....		10.000		
Administrationshonorar.....		36.000		
Handelsvurdering af ejendom, Home Erhverv.....		25.375		
Generalforsamling, andre møder m.v.		3.390		
Kontingent ABF.....		6.440		
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		4.800		
Portoandel og gebyrer.....		1.686		
		87.691		
 Prioritetsgæld:	 2			
	Restgæld	Afdrag		
	22.5.2006	Renter		
	31.12.2006	Restgæld		
	31.12.2006	Kursværdi		
RD F1, flexlån årlig rentetilpasning	41.430	391.802	15.139.570	15.139.570
RD F1, flexlån årlig rentetilpasning afdragsfri 2015		391.802	15.181.000	15.181.000
RD F3, flexlån fast rente til 1.1.2009 afdragsfri 2015		771.307	30.361.000	30.269.775
	41.430	1.554.911	60.681.570	60.590.345

Note

Egenkapital ("andelenes værdi"):**3**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr 16.384.295

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

	Factor	Reserve	Forslag
1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).	1,02	-	-
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.	3,38	0,23	3,15
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).	1,09	-	-

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Home Erhverv til en kontant handelspris på kr. 115.000.000 pr 31.12.2006

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2006.....		16.384.295
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	115.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>76.864.650</u>	38.135.350
Bogført værdi prioritetsgæld.....	60.681.570	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>60.590.345</u>	91.225
Hensat til konsolidering, kursregulering og vedligeholdelse.....		<u>-3.764.669</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2006.....		50.846.201

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{50846201 \times \text{andelsindskud}}{16.141.650}$$

Note

Specifikationer af de enkelte andele:

3

Andel	Adresse	Oprindeligt indskud	Forslag pr 31.12.06
	St	499.800	1.574.370
	St	325.500	1.025.325
	St	378.000	1.190.700
	St	392.700	1.237.005
	St	301.350	949.253
	St	357.000	1.124.550
	1 etage	499.800	1.574.370
	1 etage	336.000	1.058.400
	1 etage	399.000	1.256.850
	1 etage	390.600	1.230.390
	1 etage	308.700	972.405
	1 etage	399.000	1.256.850
	2 etage	499.800	1.574.370
	2 etage	341.250	1.074.938
	2 etage	404.250	1.273.388
	2 etage	395.850	1.246.928
	2 etage	319.200	1.005.480
	2 etage	404.250	1.273.388
	3 etage	504.000	1.587.600
	3 etage	344.400	1.084.860
	3 etage	404.250	1.273.388
	3 etage	395.850	1.246.928
	3 etage	329.700	1.038.555
	3 etage	407.400	1.283.310
	4 etage	508.200	1.600.830
	4 etage	350.700	1.104.705
	4 etage	407.400	1.283.310
	4 etage	399.000	1.256.850
	4 etage	331.800	1.045.170
	4 etage	407.400	1.283.310
	5 etage	512.400	1.614.060
	5 etage	352.800	1.111.320
	5 etage	415.800	1.309.770
	5 etage	399.000	1.256.850
	5 etage	333.900	1.051.785
	5 etage	415.800	1.309.770
	Penthouse	546.000	1.719.900
	Penthouse	457.800	1.442.070
	Penthouse	451.500	1.422.225
	Penthouse	514.500	1.620.675
		16.141.650	50.846.201