

A/B Søterrasserne I
Gyngemose Parkvej 19-23
2860 Søborg

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2007 - 31.12.2007

2. regnskabsår

CVR. Nr.: 62 76 11 13

DATA REVISION FRK

Registrerede revisorer

A/B Søterrasserne I

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: A/B Søterrasserne I
Gyngemose Parkvej 19-23
2860 Søborg
www.gyngemoseparkvej19-23.dk

Bestyrelse: Kasper Holm
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 2007 for A/B Søterrasserne I

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

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 21/2/2008

Administrator:

Advokat Thomas Marker
SM Ejendomme

Bestyrelse:

Kasper Holm
Formand

Søren Jepsen

Jane Lardi

Seema Colding Jiwani

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Søterrasserne I**

Vi har revideret årsrapporten for A/B Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007, 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 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 21/2/2008

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med almindelig anerkendte regnskabsprincipper.

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 anskaffelsesværdi 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 1. JANUAR 2007 - 31. DECEMBER 2007

	Note	Regnskab 2007 i kr.	Budget 2007 i tkr.	Budget 2008 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		3.441.605	3.442	3.442
Indtægter.....		3.441.605	3.442	3.442
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	3	2.578.740	2.532	2.654
Ejendomsskatter.....		70.248	76	180
Renovation for 1/7/06-31/12/07.....		132.750	141	92
Forsikringer for 1/5/07-31/12/07.....		12.482	30	25
Renholdelse og ejendomsservice.....		55.323	120	60
Trappevask, fra 1/8/2007.....		25.594	0	60
Grundejerforeningen Gyngemosen - afsat.....		0	54	54
Elektricitet for 1/7/06-30/11/07.....		80.194	40	45
Elevatorservice.....		18.846	50	40
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	11.587	107	107
Tilbageførsel af afsatte udgifter fra år 2006.....		-91.500	0	0
Revisor, administration og kontorhold.....	2	144.762	82	82
Udgifter.....		3.039.026	3.232	3.399
Primært driftsresultat.....		402.579	210	43
Finansieringsposter:				
Renteindtægter, Amagerbanken.....		39.233	0	25
Gebyrer og omkostninger ved låneomlægning.....		-4.833	0	0
Årets resultat.....		436.979	210	68
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		436.979	210	68
- Afdrag på prioritetsgæld.....		277.791	285	0
Overført til tabs- og vindingskonto.....		159.188	-75	68

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

AKTIVER	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1 RG Mørkhøj.....		76.864.650	76.865
Ejendomsværdi pr 1/10 2006 kr 78000000			
ANLÆGSAKTIVER.....		76.864.650	76.865
Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler.....		98.634	43
Forudbetalt omkostninger.....		12.361	6
Amagerbanken 5201 2064489.....		1.005.097	127
Amagerbanken 5201 1030599, venteliste.....		300	0
Amagerbanken aftalekonto.....		0	1.363
Kassebeholdning.....		2.439	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.118.831	1.545
AKTIVER.....		77.983.481	78.410

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

PASSIVER	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Andelskapital.....		16.141.650	16.142
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.1.2007.....	242.646		
+ Årets overførsel.....	159.188		201
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	<u>277.791</u>	679.625	41
EGENKAPITAL.....	4	16.821.275	16.384
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....		0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	0
Prioritetsgæld.....	3	60.412.000	60.682
Langfristede gældsforpligtelser.....		60.412.000	60.682
Skyldige omkostninger.....		40.100	39
Afregning af handel.....		556.744	0
Refusionsopgørelse skyldigt til sælger.....		0	1.135
Afsatte udgifter til el, vicevært og grundejerforening.....		0	112
Reservation til bistand, heraf forbrugt kr 149.253.....		747	22
<u>Vandregnskab 2007/08</u>			
A/c vandindbetalinger.....	225.000		45
- afholdte vandudgifter.....	<u>146.312</u>	78.688	-90
<u>Varmeregnskab 2007/08</u>			
A/c varmeindbetalinger.....	248.640		81
- afholdte varmeudgifter.....	<u>174.713</u>	73.927	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		750.206	1.344
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		61.162.206	62.025
PASSIVER.....		77.983.481	78.410
Eventualforpligtelser.....			

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Reparationer og vedligeholdelse:	1		
Blikkenslager.....		750	0
Låseservice.....		1.288	0
Centralvarmeanlæg.....		7.111	0
Diverse.....		2.438	0
		11.587	0

Revisor, administration, kontorhold m.m.:	2		
Revisionshonorar.....		12.500	10
Administrationshonorar.....		49.440	36
Advokat.....		33.112	0
Arkitektrådgivning.....		0	0
Varmeregnskabshonorar.....		0	0
Handelsvurdering af ejendom, Home Erhverv.....		19.125	25
Ventelistegebyrer.....		-300	0
Web hotel.....		323	0
Generalforsamling, andre møder m.v.		7.702	3
Kontingent ABF.....		6.320	6
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		13.600	5
Portoandel og gebyrer.....		2.940	2
		144.762	88

	3				
	Restgæld 1.1.2007	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2007	Kursværdi 31.12.2007
RD F1, flex årlig rentetilpasning	15.139.570	277.791	654.620	0	0
RD F1, flex årlig rentetilpasning afdragsfri 2015	15.181.000		656.609	15.181.000	15.173.410
RD F3, flex fast rente til 1.1.2011 afdragsfri 2016				14.870.000	14.884.888
RD F3, flex fast rente til 1.1.2009 afdragsfri 2015	30.361.000		1.267.511	30.361.000	30.148.498
	<u>60.681.570</u>	<u>277.791</u>	<u>2.578.740</u>	<u>60.412.000</u>	<u>60.206.796</u>

Note**Egenkapital ("andelens værdi"):****4**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr 16.821.275

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).	1,04	-	-
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.	2,798	0,00	2,798
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).	1,13	-	-

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Home Erhverv til en kontant handelspris på kr. 105.000.000 pr 31.12.2007

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2007.....		16.821.275
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	105.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>76.864.650</u>	28.135.350
Bogført værdi prioritetsgæld.....	60.412.000	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>60.206.796</u>	205.204
Hensat til konsolidering, kursregulering og vedligeholdelse.....		<u>-721</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2007.....		45.161.108

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:

$$\frac{45161108 \times \text{andelsindskud}}{16.141.650}$$

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

Note

Specifikationer af de enkelte andele:

4

Andel	Adresse	Oprindeligt indskud	Godkendt pr 31.12.06	Forslag pr 31.12.07
St		499.800	1.574.370	1.398.340
St		325.500	1.025.325	910.684
St		378.000	1.190.700	1.057.568
St		392.700	1.237.005	1.098.696
St		301.350	949.253	843.117
St		357.000	1.124.550	998.815
1 etage		499.800	1.574.370	1.398.340
1 etage		336.000	1.058.400	940.061
1 etage		399.000	1.256.850	1.116.322
1 etage		390.600	1.230.390	1.092.821
1 etage		308.700	972.405	863.681
1 etage		399.000	1.256.850	1.116.322
2 etage		499.800	1.574.370	1.398.340
2 etage		341.250	1.074.938	954.749
2 etage		404.250	1.273.388	1.131.011
2 etage		395.850	1.246.928	1.107.509
2 etage		319.200	1.005.480	893.058
2 etage		404.250	1.273.388	1.131.011
3 etage		504.000	1.587.600	1.410.091
3 etage		344.400	1.084.860	963.562
3 etage		404.250	1.273.388	1.131.011
3 etage		395.850	1.246.928	1.107.509
3 etage		329.700	1.038.555	922.435
3 etage		407.400	1.283.310	1.139.824
4 etage		508.200	1.600.830	1.421.842
4 etage		350.700	1.104.705	981.188
4 etage		407.400	1.283.310	1.139.824
4 etage		399.000	1.256.850	1.116.322
4 etage		331.800	1.045.170	928.310
4 etage		407.400	1.283.310	1.139.824
5 etage		512.400	1.614.060	1.433.593
5 etage		352.800	1.111.320	987.064
5 etage		415.800	1.309.770	1.163.325
5 etage		399.000	1.256.850	1.116.322
5 etage		333.900	1.051.785	934.185
5 etage		415.800	1.309.770	1.163.325
Penthouse		546.000	1.719.900	1.527.599
Penthouse, ændret fra kr 457.800		506.445	1.595.302	1.280.833
Penthouse, ændret fra kr 451.500		402.855	1.268.993	1.263.207
Penthouse		514.500	1.620.675	1.439.468
		16.141.650	50.846.201	45.161.108