

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2008 - 31.12.2008

3. regnskabsår

CVR. Nr.: 62 76 11 13

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Søterrasserne I

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Kasper Holm
Lena Bang Christoffersen
Seema Colding Jiwani
Helle Hougaard
Niklas Boje

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 2008 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 3/3/2009

Administrator:

Advokat Thomas Marker
SM Ejendomme

Bestyrelse:

Kasper Holm
Formand

Lena Bang Christoffersen

Seema Colding Jiwani

Helle Hougaard

Niklas Boje

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Søterrasserne I

Vi har revideret årsrapporten for A/B Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008, 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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 3/3/2009

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansieringsposter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære poster mv

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 2008 - 31. DECEMBER 2008

	Note	Regnskab 2008 i kr.	Budget 2008 i tkr.	Budget 2009 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		3.519.078	3.442	3.545
Andelsboligafgift, stigning % fra 1.1.200.....				
Indtægter.....		3.519.078	3.442	3.545
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	3	2.753.563	2.654	3.081
Ejendomsskatter.....		179.609	180	188
Renovation.....		92.311	92	96
Forsikringer.....		19.560	25	25
Renholdelse og ejendomsservice.....		98.963	120	120
Grundejerforeningen Gyngemosen.....		0	54	54
Elektricitet.....		58.517	45	60
Elevatorservice.....		57.920	40	60
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	52.582	107	107
Revisor, administration og kontorhold.....	2	131.181	82	110
Udgifter.....		3.444.206	3.399	3.901
Primært driftsresultat.....		74.872	43	-356
Finansieringsposter:				
Renteindtægter, Amagerbanken.....		30.441	25	15
Honorar til administrator ved låneomlægning.....		-75.903	0	0
Årets resultat.....		29.410	68	-341
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		29.410	68	-341
- Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført til egenkapital.....		29.410	68	-341

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

AKTIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1 RG Mørkhøj.....		76.864.650	76.865
Ejendomsværdi pr 1/10 2008 kr 70.000.000			
ANLÆGSAKTIVER.....		76.864.650	76.865
Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler.....		13.342	99
Tilgodehavende boligafgift, vedr år 2007.....		15.366	0
Forudbetalt omkostninger.....		6.659	12
Amagerbanken 5201 2064489, indlån.....		522.512	1.005
Amagerbanken 5201 1030599, venteliste.....		300	0
Kassebeholdning.....		734	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		558.913	1.119
AKTIVER.....		77.423.563	77.983

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

PASSIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Andelskapital.....		16.141.650	16.142
Overført resultat:			
Saldo pr. 1.1.2008.....			243
+ Årets overførsel.....		679.625	159
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		29.410	0
EGENKAPITAL.....	4	16.850.685	16.821
Prioritetsgæld.....	3	60.412.000	60.412
Langfristede gældsforpligtelser.....		60.412.000	60.412
Skyldige omkostninger.....		108.667	40
Forudbetalt boligafgift og afregning af handel.....		48.866	557
<u>Vandregnskab 2008/09</u>			
A/c vandindbetalinger.....			225
- afholdte vandudgifter.....		171.040	-146
<u>Varmeregnskab 2008/09</u>			
A/c varmeindbetalinger.....			249
- afholdte varmeudgifter.....		123.760	-175
Kortfristede gældsforpligtelser.....		160.878	750
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		60.572.878	61.162
PASSIVER.....		77.423.563	77.983
Eventualforpligtelser.....			

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.			
Reparationer og vedligeholdelse:	1					
Blikkenslager.....		0	1			
Murer.....		1.700	0			
Elektriker.....		6.885	0			
Maler.....		1.875	0			
Låseservice.....		1.350	1			
Centralvarmeanlæg.....		0	7			
Udlæg til arbejdsdag.....		2.000	0			
Indbetalt fællesarbejde.....		-5.000	0			
Arkitekt Per Nordahl Svendsen, bygningen.....		11.272	0			
Køb af 40 stk 10 liters spande med træbeskyttelse.....		32.500	0			
Diverse.....		0	2			
		52.582	12			
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	2					
Revisionshonorar.....		12.500	13			
Administrationshonorar.....		50.923	49			
Advokat Thomas Marker.....		16.735	33			
Varmeregnskabshonorar.....		869	0			
Handelsvurdering af ejendom, Home Erhverv.....		17.500	19			
Ventelistegebyrer.....		0	0			
Web hotel.....		353	0			
Generalforsamling, andre møder m.v.		5.204	8			
Kontingent ABF.....		6.774	6			
Kontor og telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		16.000	14			
Portoandel og gebyrer.....		4.323	3			
		131.181	145			
Prioritetsgæld:	3					
		Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
		1.1.2008			31.12.2008	31.12.2008
RD F3, flex fast rente til 1.1.2011 afdragsfri 2015		15.181.000		741.136	15.181.000	15.375.584
RD F3, flex fast rente til 1.1.2011 afdragsfri 2016		14.870.000		744.066	14.870.000	15.079.635
RD F3, flex fast rente til 1.1.2009 afdragsfri 2015		30.361.000		1.268.361	30.361.000	30.361.000
		60.412.000	0	2.753.563	60.412.000	60.816.219

Lånet i RD på kr 30.361.000 er omlagt med en fastkursaftale til et F1 lån der er afdragsfrit til år 2015

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Søterrasserne I

Note

Egenkapital ("andelenes 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. 16.850.685

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.	1,523	0,00	1,523
3. Kontant ejendomsværdi	0,59	-	-

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Home Erhverv til en kontant handelspris på kr. 85.000.000 pr 31.12.2008

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2008.....		16.850.685
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	85.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>76.864.650</u>	8.135.350
Bogført værdi prioritetsgæld.....	60.412.000	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>60.816.219</u>	-404.219
Hensat til konsolidering, kursregulering og vedligeholdelse.....		<u>-20</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2008.....		24.581.796

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:

$$\frac{24581796 \times \text{andelsindskud}}{16.141.650}$$

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

Note

Specifikationer af de enkelte andele:

4

Andel	Adresse	Oprindeligt indskud	Godkendt pr 31.12.07	Forslag pr 31.12.08
St		499.800	1.398.340	761.135
St		325.500	910.684	495.697
St		378.000	1.057.568	575.649
St		392.700	1.098.696	598.035
St		301.350	843.117	458.920
St		357.000	998.815	543.668
1 etage		499.800	1.398.340	761.135
1 etage		336.000	940.061	511.688
1 etage		399.000	1.116.322	607.629
1 etage		390.600	1.092.821	594.837
1 etage		308.700	863.681	470.113
1 etage		399.000	1.116.322	607.629
2 etage		499.800	1.398.340	761.135
2 etage		341.250	954.749	519.683
2 etage		404.250	1.131.011	615.624
2 etage		395.850	1.107.509	602.832
2 etage		319.200	893.058	486.103
2 etage		404.250	1.131.011	615.624
3 etage		504.000	1.410.091	767.532
3 etage		344.400	963.562	524.480
3 etage		404.250	1.131.011	615.624
3 etage		395.850	1.107.509	602.832
3 etage		329.700	922.435	502.094
3 etage		407.400	1.139.824	620.421
4 etage		508.200	1.421.842	773.928
4 etage		350.700	981.188	534.074
4 etage		407.400	1.139.824	620.421
4 etage		399.000	1.116.322	607.629
4 etage		331.800	928.310	505.292
4 etage		407.400	1.139.824	620.421
5 etage		512.400	1.433.593	780.324
5 etage		352.800	987.064	537.272
5 etage		415.800	1.163.325	633.214
5 etage		399.000	1.116.322	607.629
5 etage		333.900	934.185	508.490
5 etage		415.800	1.163.325	633.214
Penthouse		546.000	1.527.599	831.492
Penthouse, ændret fra kr 457.800		506.445	1.416.932	771.255
Penthouse, ændret fra kr 451.500		402.855	1.127.108	613.500
Penthouse		514.500	1.439.468	783.522
		16.141.650	45.161.108	24.581.796