

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 22/4 2013

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	18

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Søterrasserne I  
Gyngemose Parkvej 19-23  
2860 Søborg

Hjemmeside: [www.gyngemoseparkvej19-23.dk](http://www.gyngemoseparkvej19-23.dk)

E-mail: [gyngemosen@gmail.com](mailto:gyngemosen@gmail.com)

Hjemstedskommune: Gladsaxe

CVR-nummer: 32632688

Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Regnskabsår: 6

### Bestyrelse

Kirsten Andersen, formand

Lise Vork

Ole Verner Pedersen

Frank Pedersen

Troels Dyhr Pedersen

### Administrator

DEAS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

### Revision

Revision København

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab VBR

Finsensvej 80 A

2000 Frederiksberg

Telefon: 70 260 630

Telefax: 70 260 680

[www.revisionkbh.dk](http://www.revisionkbh.dk)

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. marts 2013

Administrator:



**DEAS**  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 70 30 20 20 - Fax 70 30 20 21

Bestyrelse:




Kirsten Andersen  
formand



Ole Verner Pedersen



Lise Vork



Frank Pedersen

Troels Dyhr Pedersen



## **Den uafhængige revisors påtegning**

---

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold

## **Den uafhængige revisors påtegning**

---

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 2. april 2013

**Revision København**

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab VBR

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens hovedaktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsessum.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendomme, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Andelskroneopgørelse

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



		Budget 2012 kr. Ej revideret	2012 kr.	2011 kr.	Budget 2013 kr. Ej revideret
<b>Resultatopgørelse</b>					
Boligafgift		3.722.000	3.722.111	3.722.111	3.722.000
Andre indtægter	1	2.000	20.612	4.027	1.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.724.000</b>	<b>3.742.723</b>	<b>3.726.138</b>	<b>3.723.000</b>
Vedligehold	2	-247.000	-102.630	-120.553	-147.000
Vicevært	3	-139.000	-119.891	-151.513	-125.000
Energiforbrug		-90.000	-67.922	-85.352	-71.000
Forsikringer		-45.000	-47.250	-35.075	-50.000
Skatter og afgifter	4	-309.000	-308.848	-298.516	-344.000
Lokaleomkostninger	5	-94.000	-89.148	-103.609	-79.000
Administrationsomkostninger	6	-124.000	-136.881	-134.325	-144.000
<b>Udgifter i alt</b>		<b>1.048.000</b>	<b>872.570</b>	<b>928.943</b>	<b>960.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.676.000</b>	<b>2.870.153</b>	<b>2.797.195</b>	<b>2.763.000</b>
Andre finansielle indtægter	7	6.000	6.423	4.796	6.000
Andre finansielle omkostninger	8	-2.280.000	-3.413.801	-2.290.801	-2.440.000
<b>Årets resultat</b>		<b>402.000</b>	<b>-537.225</b>	<b>511.190</b>	<b>329.000</b>
Afdrag prioritetsgæld		-244.000	-252.015	-241.904	-299.000
<b>Resultat efter afdrag</b>		<b>158.000</b>	<b>-789.240</b>	<b>269.286</b>	<b>30.000</b>

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

		31.12.2012	31.12.2011
		kr.	kr.
<b>Balance, aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj	9	76.864.650	76.864.650
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Varmeregnskab	10	0	0
Tilgodehavender	11	42.163	2.690
Periodeafgrænsningsposter	12	33.808	33.568
Likvide beholdninger	13	1.780.622	1.032.580
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.856.593</b>	<b>1.068.838</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>78.721.243</b>	<b>77.933.488</b>

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

	31.12.2012	31.12.2011
	kr.	kr.
<b>Balance, passiver</b>		
Andelskapital	16.141.650	16.141.650
Overført overskud eller underskud	14 728.556	1.265.782
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.870.206</b>	<b>17.407.432</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15 60.999.660	60.170.096
Vandregnskab	16 81.523	75.223
Anden gæld	17 769.854	280.739
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.851.037</b>	<b>60.526.056</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>78.721.243</b>	<b>77.933.488</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18	
Bestyrelsesansvarsforsikring	19	

	Budget 2012 kr. Ej revideret	2012 kr.	2011 kr.	Budget 2013 kr. Ej revideret
<b>Specifikationer</b>				
<b>1 Andre indtægter</b>				
El til elscooter	300	300	300	0
Andre indtægter	1.700	20.312	2.227	1.000
Salg af nøgleclips	0	0	550	0
Afsat skyldige omkostninger primo	0	0	950	0
	<u>2.000</u>	<u>20.612</u>	<u>4.027</u>	<u>1.000</u>
<b>2 Vedligehold</b>				
VVS-anlæg	-18.000	-11.658	-14.259	-20.000
El-anlæg	-18.000	-29.946	-6.597	-18.000
Ingeniørhonorar	-40.000	0	0	-40.000
Ingeniørhonorar 5 års gennemgang	-60.000	-4.728	-29.297	0
Elevatorservice/ serviceabonnement	-58.000	-36.479	-40.667	-40.000
Serviceabonnement - ventilation	-6.000	-5.330	-5.330	-6.000
Serviceabonnement - øvrige	-1.000	-199	-199	-1.000
Komplementerende bygningdele	-12.000	-10.696	-12.572	-12.000
Overfladebeklædning	-10.000	-3.594	-1.359	-4.000
Øvrige dele og anlæg	-24.000	0	-10.273	-6.000
	<u>-247.000</u>	<u>-102.630</u>	<u>-120.553</u>	<u>-147.000</u>
<b>3 Vicevært</b>				
Ejendomsservice og trappevask	-104.000	-98.475	-90.521	-101.000
Vinduespolering	-27.000	-17.795	-34.080	-18.000
Rengøringsartikler	-4.000	0	-3.974	-2.000
Telefon - fast linie	-2.000	-1.623	-1.608	-2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	-2.000	-1.998	-21.330	-2.000
	<u>-139.000</u>	<u>-119.891</u>	<u>-151.513</u>	<u>-125.000</u>

	Budget 2012 kr. Ej revideret	2012 kr.	2011 kr.	Budget 2013 kr. Ej revideret
<b>Specifikationer</b>				
<b>4 Skatter og afgifter</b>				
Ejendomsskatter	-225.000	-224.558	-215.301	-241.000
Renovation	-84.000	-84.290	-83.215	-103.000
	<u>-309.000</u>	<u>-308.848</u>	<u>-298.516</u>	<u>-344.000</u>
<b>5 Lokaleomkostninger</b>				
Bidrag grundejerforening	-94.000	-89.148	-93.388	-79.000
Regulering bidrag grundejerforening tidligere år	0	0	-10.221	0
	<u>-94.000</u>	<u>-89.148</u>	<u>-103.609</u>	<u>-79.000</u>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>				
Kontorartikler/tryksager	-1.000	0	-100	-1.000
Gebyrer	-3.000	-3.313	-2.341	-3.000
Porto	-3.000	-2.275	-2.178	-3.000
Revisorhonorar	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
Revisorhonorar tidligere år	0	-1.500	-1.000	0
Valuarvurdering	0	-19.006	-18.955	-20.000
Administrationshonorar, Dan- Ejendomme as	-74.000	-73.313	-71.528	-75.000
Andre honorar	-1.000	0	-375	0
Varmeregnskabshonorar	-6.000	-5.327	-5.203	-6.000
Kontingent ABF	-8.000	-7.300	-7.220	-8.000
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	-7.200	-7.200	-7.200	-7.200
Gaver og repræsentation	0	-139	0	0
Øvrige bestyrelsesomkostninger	-2.800	-1.874	-1.900	-2.800
Øvrige foreningsudgifter	-1.000	-634	-688	-3.000
Diverse udgifter	-2.000	0	-637	0
	<u>-124.000</u>	<u>-136.881</u>	<u>-134.325</u>	<u>-144.000</u>
<b>7 Andre finansielle indtægter</b>				
Renter, Danske Bank	6.000	6.423	4.796	6.000
	<u>6.000</u>	<u>6.423</u>	<u>4.796</u>	<u>6.000</u>

	Budget 2012 kr.	2012 kr.	2011 kr.	Budget 2013 kr.
<b>Specifikationer</b>				
<b>8 Andre finansielle omkostninger</b>				
Renter, pengeinstitutter	0	-51	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	-456.000	-419.117	-452.394	-419.100
Realkredit Danmark Hovedstol 14.870.000	-736.000	-509.923	-750.513	0
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	-1.088.000	-1.014.665	-1.087.531	-1.010.200
Realkredit Danmark Hovedstol 15.522.000	0	-121.041	0	-547.700
Differencerente Realkredit Hovedstol 14.870.000	0	-148.042	0	0
Bidrag	0	-309.904	0	-463.000
Låneomkostninger	0	-45.472	-363	0
Realiserede kurstab	0	-845.586	0	0
	<u>-2.280.000</u>	<u>-3.413.801</u>	<u>-2.290.801</u>	<u>-2.440.000</u>
<b>9 Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj</b>				
Anskaffelsessum, primo			76.864.650	76.864.650
			<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør 70.000.000 DKK.				
<b>10 Varmeregnskab</b>				
A conto varmebetalinger			-203.620	-179.200
Afholdt varmeudgifter			193.566	172.168
Varmeregnskab tidligere år			0	927
Skyldig varmeregnskab overført til gæld			10.054	6.105
			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>11 Tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler			0	2.690
Udlæg for lejere			2.314	0
Tilgode bidrag Realkredit Danmark			39.849	0
			<u>42.163</u>	<u>2.690</u>



	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	33.808	33.568
	<u>33.808</u>	<u>33.568</u>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	940	1.910
Danske Bank 3001 10713692	1.779.682	1.030.670
	<u>1.780.622</u>	<u>1.032.580</u>
<b>14 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud eller tab, primo	1.265.781	754.591
Årets overførte overskud eller tab	-537.225	511.190
	<u>728.556</u>	<u>1.265.781</u>



	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<b>15 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld, primo	61.251.675	60.412.000
Årets afdrag	-252.015	-241.904
	60.999.660	60.170.096

Kontant restgæld pr. 31. december 2012 udgør 63.839.252 DKK.

	Restgæld	Renter	Bidrag	Kursværdi
Realkredit Danmark 2,7608% F5	15.181.000	419.117	85.013	16.183.228
Realkredit Danmark 3,3420% F5	30.361.000	1.014.665	170.022	32.117.908
Realkredit Danmark 4,5004%		657.964	63.970	
Realkredit Danmark 3,5428%	15.457.660	121.041	30.749	15.538.117
Refusion bidrag			-39.849	
	<b>60.999.660</b>	<b>2.212.787</b>	<b>309.905</b>	<b>63.839.253</b>

Lånet på 4,5004% er blevet indfriet i 2012 og der er blevet optaget en nyt lån på 3,5428% og som er et 30-årigt kontantlån.

Lånet på 2,7608% er et stående lån, der udløber pr. 1/1 2016, hvor der skal omlægges. Renter er fast indtil udløb.

Renterne på lånet til 3,3420% er fastlåst til 1. januar 2015

## 16 Vandregnskab

A conto vandindbetaling fra beboerne	166.400	163.240
A conto vandudgift til vandværk	-84.877	-83.241
Vandregnskab tidligere år	0	-4.776
	81.523	75.223

	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<hr/>		
<b>17 Anden gæld</b>		
Valuar	19.006	0
Handyman Service	7.575	9.469
Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning	26.413	22.715
Anders Andersens Rengøring	0	8.589
Arkitektfirma Per Nordahl. Svendsen	0	9.556
Breuning VVS A/S	0	653
Herlev Låseservice A/S	0	1.411
Otis A/S	825	0
Skyldig Dong	17.582	20.988
Afsat revisorhonorar	15.000	15.000
Skyldig gebyr til fakturering	11.300	6.175
Mellemregning salg andele	662.099	180.078
Skyldig varmeregnskab	10.054	6.105
	<hr/>	<hr/>
	769.854	280.739

#### **18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 60.999.660 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 76.864.650 DKK.

#### **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.

## Andelsværdiberegning

---

### Ejendommen optaget til vurdering optaget af valuar og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2012		16.870.206
Valuarvurdering pr. 31. december 2012	87.500.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2012	<u>76.864.650</u>	10.635.350
Prioritetsgæld, nom. værdi	60.999.660	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>63.912.168</u>	<u>-2.912.508</u>
<b>REGULERET EGENKAPITAL</b>		<b><u>24.593.048</u></b>
Værdi pr. andelskrone		<b><u>1,523577</u></b>

ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	543.917
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	459.130
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	607.907
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	470.328
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	615.906
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	486.326
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	620.705
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	502.323
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	620.705
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	505.523
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	633.503
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	508.722
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	783.880
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	598.309
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	575.912
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	595.109
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	607.907
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	603.108
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	615.906
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	603.108
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	615.906
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	607.907
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	620.705
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	607.907
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	633.503
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	613.781
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	771.608
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	495.924
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	761.484
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	511.922
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	761.484
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	519.921
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	761.484
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	524.720
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	767.883
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	534.318
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	774.282
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	537.518
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	780.681
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	831.873
	<u>16.141.650</u>	<u>24.593.047</u>

