

RETUR TIL REVISOR  
I UNDERSKREVEN STAND

## Andelsboligforeningen Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2013

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 7/4 2014



dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

### Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Andelsværdiberegning	20
Specifikation af prioritetsgæld	22

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Foreningen

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I  
Gyngemose Parkvej 19

Hjemmeside: [www.gyngemoseparkvej19-23.dk](http://www.gyngemoseparkvej19-23.dk)  
E-mail: [gyngemosen@gmail.com](mailto:gyngemosen@gmail.com)

CVR-nr: 32 63 26 88  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Kirsten Andersen, formand  
Lise Vork  
Ole Verner Pedersen  
Frank Pedersen

### Administrator

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

### Revisor

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
Finsensvej 80 A, 1.  
2000 Frederiksberg

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013.

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 / 2014

### Administrator



DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den / 2014

### Bestyrelse

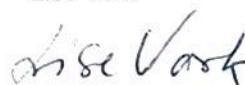


Kirsten Andersen  
Formand



Frank Pedersen

Lise Vork



Ole Verner Pedersen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

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 beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsforeningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelser og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den / 2014

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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.

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.

## 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 ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

#### Nøgletal

De anførte nøgletal side 17-19 har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### 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 2013**

	2013 kr. Budget Ej revideret	2013 kr. -	2012 kr. -	2014 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.722.000	3.722.111	3.722.111	3.722.000
2 Øvrige indtægter	1.000	2.932	20.612	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.723.000</b>	<b>3.725.043</b>	<b>3.742.723</b>	<b>3.723.000</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-291.000	-283.300	-271.808	-289.000
4 Forbrugsafgifter	-103.000	-103.305	-84.287	-82.000
5 Renholdelse	-125.000	-118.392	-119.891	-116.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-147.000	-126.387	-97.902	-132.000
7 Energiforbrug	-71.000	-72.440	-67.922	-74.000
8 Administrationsomkostninger	-123.000	-159.857	-124.465	-125.500
9 Øvrige foreningsomkostninger	-100.000	-115.822	-106.295	-139.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-960.000</b>	<b>-979.503</b>	<b>-872.570</b>	<b>-957.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.763.000</b>	<b>2.745.540</b>	<b>2.870.153</b>	<b>2.765.500</b>
10 Finansielle indtægter	6.000	4.573	6.423	4.000
11 Finansieringsomkostninger	-2.440.000	-2.441.238	-3.413.801	-2.453.100
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-2.434.000</b>	<b>-2.436.665</b>	<b>-3.407.378</b>	<b>-2.449.100</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>329.000</b>	<b>308.875</b>	<b>-537.225</b>	<b>316.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag	299.000	298.527	252.015	309.400
Overført restandel af årets resultat	30.000	10.348	-789.240	7.000
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>329.000</b>	<b>308.875</b>	<b>-537.225</b>	<b>316.400</b>



Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 AKTIVER**

	2013 kr.	2012 kr.
12 Grunde og bygninger	76.864.650	76.864.650
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Varmeregnskab	8.119	0
Vandregnskab	40.490	0
13 Andre tilgodehavender	4.800	42.163
14 Periodeafgrænsningsposter	5.734	33.808
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>59.143</b>	<b>75.971</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>	<b>1.587.366</b>	<b>1.780.622</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.646.509</b>	<b>1.856.593</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>78.511.159</b>	<b>78.721.243</b>

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 PASSIVER**

	2013	2012
	kr.	kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	1.037.431	728.556
	<b>17.179.081</b>	<b>16.870.206</b>
<b>16 Egenkapital</b>	<b>17.179.081</b>	<b>16.870.206</b>
17 Prioritetsgæld	60.701.133	60.999.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.701.133</b>	<b>60.999.660</b>
Vandregnskab	0	81.523
18 Øvrig anden gæld	630.945	769.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>630.945</b>	<b>851.377</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.332.078</b>	<b>61.851.037</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>78.511.159</b>	<b>78.721.243</b>
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

NOTER	2013	2013	2012	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>1 Boligafgift</b>				
Boligafgifter, beboelse	3.722.000	3.722.111	3.722.111	3.722.000
	<b>3.722.000</b>	<b>3.722.111</b>	<b>3.722.111</b>	<b>3.722.000</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>				
Andre indtægter	1.000	2.832	20.312	1.000
El til elscooter	0	100	300	0
	<b>1.000</b>	<b>2.932</b>	<b>20.612</b>	<b>1.000</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	241.000	240.279	224.558	249.000
Bygningsforsikringer	50.000	43.021	47.250	40.000
	<b>291.000</b>	<b>283.300</b>	<b>271.808</b>	<b>289.000</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	103.000	103.305	84.287	82.000
	<b>103.000</b>	<b>103.305</b>	<b>84.287</b>	<b>82.000</b>
<b>5 Renholdelse</b>				
Ejendomsservice og trappevask	101.000	98.475	98.475	101.000
Rengøringsartikler	2.000	0	0	2.000
Vinduespolering	18.000	18.275	17.795	9.000
Telefon - fast linie	2.000	1.642	1.623	2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	2.000	0	1.998	2.000
	<b>125.000</b>	<b>118.392</b>	<b>119.891</b>	<b>116.000</b>

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

NOTER	2013 kr. Budget Ej revideret	2013 kr. -	2012 kr. -	2014 kr. Budget Ej revideret
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS-anlæg	20.000	41.139	11.658	24.000
El-anlæg	18.000	36.580	29.946	24.000
Ingeniørhonorar	40.000	0	0	20.000
Elevatorservice/ serviceabonnement	40.000	26.867	36.479	21.000
Serviceabonnement - ventilation	6.000	5.756	5.330	6.000
Serviceabonnement - øvrige	1.000	45	199	1.000
Komplementerende bygningsdele	12.000	11.437	10.696	12.000
Overfladebeklædning	4.000	4.563	3.594	24.000
Øvrige dele og anlæg	6.000	0	0	0
	<b>147.000</b>	<b>126.387</b>	<b>97.902</b>	<b>132.000</b>
<b>7 Energiforbrug</b>				
El	71.000	72.440	67.922	74.000
	<b>71.000</b>	<b>72.440</b>	<b>67.922</b>	<b>74.000</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>				
Kontorartikler/tryksager	1.000	142	0	1.000
Gebyrer	3.000	2.880	3.316	3.000
Porto	3.000	0	2.275	3.000
Administrationshonorar	75.000	75.145	73.313	76.000
Revisorhonorar	15.000	15.000	15.000	16.500
Revisorhonorar tidligere år	0	0	1.500	0
Valuarvurdering	20.000	0	19.006	20.000
Andre honorar	0	1.300	0	0
Varmeregnskabshonorar	6.000	5.390	5.327	6.000
Ingeniørhonorar 5 års gennemgang	0	60.000	4.728	0
	<b>123.000</b>	<b>159.857</b>	<b>124.465</b>	<b>125.500</b>

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

NOTER	2013	2013	2012	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Gaver og repræsentation	0	0	139	0
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	7.200	5.600	7.200	7.000
Bidrag grundejerforening	79.000	101.505	89.148	118.000
Kontingent ABF	8.000	7.380	7.300	8.000
Bestyrelsesudgifter	2.800	759	1.874	3.000
Øvrige foreningsudgifter	3.000	578	634	3.000
	<b>100.000</b>	<b>115.822</b>	<b>106.295</b>	<b>139.000</b>
<b>10 Finansielle indtægter</b>				
Renter, Danske Bank	6.000	4.573	6.423	4.000
	<b>6.000</b>	<b>4.573</b>	<b>6.423</b>	<b>4.000</b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>				
Renter, pengeinstitutter	0	0	51	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	419.100	420.271	419.117	0
Realkredit Danmark Hovedstol 14.870.000	0	0	509.923	0
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	1.010.200	1.014.665	1.014.665	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.522.000	547.700	543.697	121.041	0
Renter Realkredit Danmark	0	0	0	1.968.500
Differencerente Realkredit Hovedstol 14.870.000	0	0	148.042	0
Bidrag	463.000	462.605	309.904	484.600
Låneomkostninger	0	0	45.472	0
Realiserede kurstab	0	0	845.586	0
	<b>2.440.000</b>	<b>2.441.238</b>	<b>3.413.801</b>	<b>2.453.100</b>



Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>12 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo	76.864.650	76.864.650
Kostpris i alt	76.864.650	76.864.650
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 70.000.000 DKK.		
<b>13 Andre tilgodehavender</b>		
Udlæg for lejere	0	2.314
Tilgode bidrag Realkredit Danmark	0	39.849
Igangværende salg andele	4.800	0
	<b>4.800</b>	<b>42.163</b>
<b>14 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	5.734	33.808
	<b>5.734</b>	<b>33.808</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	2.174	940
Danske Bank 3001 10713692	1.585.192	1.779.682
	<b>1.587.366</b>	<b>1.780.622</b>

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>16 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	16.141.650	16.141.650
	<b>16.141.650</b>	<b>16.141.650</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	728.556	1.265.781
Betalte prioritetsafdrag	298.527	252.015
Årets overførte overskud eller tab	10.348	-789.240
	<b>1.037.431</b>	<b>728.556</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>17.179.081</b>	<b>16.870.206</b>
	<b>17.179.081</b>	<b>16.870.206</b>
<b>17 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, primo	60.999.660	61.251.675
Årets afdrag	-298.527	-252.015
	<b>60.701.133</b>	<b>60.999.660</b>

Kontant restgæld pr. 31. december 2013 udgør 62.212.333

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>18 Øvrig anden gæld</b>		
Handyman Service	7.575	7.575
Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning	30.289	26.413
Kruger Aquacare	10.226	0
DK. VVS & Kloak-Service	13.993	0
Breuning VVS A/S	4.513	0
Otis A/S	881	825
Skyldig valuar	0	19.006
Skyldig Dong	5.714	17.582
Afsat revisorhonorar	15.000	15.000
Skyldig gebyr til fakturering	8.375	11.300
Mellemregning salg andele	474.380	662.099
Skyldig varmeregnskab	0	10.054
Afsat 5 års gennemgang	60.000	0
Andre skyldige omkostninger	-1	0
	<b>630.945</b>	<b>769.854</b>

**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 60.701.133 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 76.864.650 DKK.

**20 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.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr. 31/12 2013					
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2013 - 31. december 2013			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	40	3.554		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	40	3.554		
<b>C</b>	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2006
<b>E</b>		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**

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		76.864.650	21.628
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
<b>G</b>			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			1.047
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	144	-151	87
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			7.401
K2	Gæld - omsætningsaktiver			16.794
K3	Teknisk andelsværdi			24.195



**NOTER**

---

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	34	28	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	34	28	36
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			20
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	68	71	84

---

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

## Andelsværdiberegning

### Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2013		17.179.081
Valuarvurdering pr. 31. december 2012	87.500.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2013	<u>76.864.650</u>	10.635.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	60.701.133	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>62.212.333</u>	-1.511.199
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>26.303.232</u>
Værdi pr. andelskrone		<u>1,629525606</u>

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling hvis foreningens valgte princip for opgørelse af værdien af andelene - dvs. Den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering måtte falde.

ANDEL SVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	581.741
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	491.058
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	650.181
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	503.035
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	658.736
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	520.145
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	663.869
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	537.255
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	663.869
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	540.677
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	677.557
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	544.099
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	838.391
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	639.915
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	615.961
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	636.493
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	650.181
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	645.048
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	658.736
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	645.048
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	658.736
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	650.181
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	663.869
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	650.181
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	677.557
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	656.463
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	825.265
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	530.411
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	814.437
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	547.521
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	814.437
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	556.076
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	814.437
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	561.209
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	821.281
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	571.475
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	828.125
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	574.897
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	834.969
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	889.721
	<u>16.141.650</u>	<u>26.303.232</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne 1

**Specifikation af prioritetsgæld**

	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Bidrag</b>	<b>Kursværdi</b>
Realkredit Danmark 2,7684% F5	15.181.000	420.271	98.297	15.898.382
Realkredit Danmark 3,3420% F5	30.361.000	1.014.665	226.189	31.326.505
Realkredit Danmark 3,5428%	15.159.133	543.697	138.119	14.987.445
	<hr/>			
	60.701.133	1.978.632	462.605	62.212.333

Lånet på 2,768% er et stående lån, der udløber pr. 1/1 2016, hvor der skal omlægges. Renten er fast indtil udløb.

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