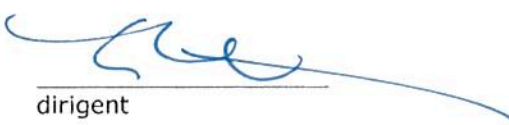


# Andelsboligforeningen Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2014

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 27/4 2015

  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### Ledelsesberetning mv.

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

### Påtegninger

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

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Søterrasserne I	17
Andelsværdiberegning	21
Specifikation af prioritetsgæld	23

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Foreningen

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I  
C/O DEAS A/S  
Dirch Passer Allé 76  
2000 Frederiksberg

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  
Lars Christoffersen

### Administrator

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

### Revisor

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

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

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 / 2015

### Administrator



DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den / 2015

### Bestyrelse

Kirsten Andersen  
Formand



Frank Pedersen



Lise Vork



Lars Christoffersen



Ole Verner Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

#### Søterrasserne I.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for perioden 1. januar - 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelser og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 27/4 2015

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

## 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 ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

#### 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.

#### Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om forenings økonomi.

#### 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 2014**

	2014 kr. Budget Ej revideret	2014 kr. --	2013 kr. --	2015 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.722.000	3.722.111	3.722.111	3.778.000
2 Øvrige indtægter	1.000	550	2.932	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.723.000</b>	<b>3.722.661</b>	<b>3.725.043</b>	<b>3.778.000</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-289.000	-289.060	-283.300	-293.500
4 Forbrugsafgifter	-82.000	-82.091	-103.305	-80.000
5 Renholdelse	-116.000	-107.211	-118.392	-134.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-132.000	-75.411	-126.387	-108.000
7 Energiforbrug	-74.000	-72.938	-72.440	-74.000
8 Administrationsomkostninger	-125.500	-116.341	-159.857	-112.050
9 Øvrige foreningsomkostninger	-139.000	-130.777	-115.822	-148.450
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-957.500</b>	<b>-873.829</b>	<b>-979.503</b>	<b>-950.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.765.500</b>	<b>2.848.832</b>	<b>2.745.540</b>	<b>2.828.000</b>
10 Finansielle indtægter	4.000	4.455	4.573	2.000
11 Finansieringsomkostninger	-2.453.100	-2.717.487	-2.441.238	-2.440.000
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-2.449.100</b>	<b>-2.713.032</b>	<b>-2.436.665</b>	<b>-2.438.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>316.400</b>	<b>135.800</b>	<b>308.875</b>	<b>390.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag	309.400	309.244	298.527	1.120.000
Overført restandel af årets resultat	7.000	-173.444	10.348	-730.000
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>316.400</b>	<b>135.800</b>	<b>308.875</b>	<b>390.000</b>



<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014 AKTIVER</b>	2014	2013
	kr.	kr.
12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg	76.864.650	76.864.650
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Varmeregnskab	8.885	8.119
Vandregnskab	0	40.490
13 Andre tilgodehavender	93.993	0
14 Periodeafgrænsningsposter	6.861	5.734
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>109.739</b>	<b>54.343</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>	<b>1.482.344</b>	<b>1.587.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.592.083</b>	<b>1.641.709</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>78.456.733</b>	<b>78.506.359</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014 PASSIVER</b>	2014	2013
	kr.	kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	1.173.231	1.037.431
<b>16 Egenkapital</b>	<b>17.314.881</b>	<b>17.179.081</b>
17 Prioritetsgæld	60.555.000	60.701.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.555.000</b>	<b>60.701.133</b>
18 Forudbetalt boligafgift	6.753	0
Vandregnskab	39.977	0
19 Øvrig anden gæld	540.122	626.145
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>586.852</b>	<b>626.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>61.141.852</b>	<b>61.327.278</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>78.456.733</b>	<b>78.506.359</b>
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2014 kr. Budget Ej revideret	2014 kr. --	2013 kr. --	2015 kr. Budget Ej revideret
<b>1 Boligafgift</b>				
Boligafgifter, beboelse, stigning 3% fra 1. juli 2015	3.722.000	3.722.111	3.722.111	3.778.000
	<b>3.722.000</b>	<b>3.722.111</b>	<b>3.722.111</b>	<b>3.778.000</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>				
Andre indtægter	1.000	550	2.832	0
El til elscooter	0	0	100	0
	<b>1.000</b>	<b>550</b>	<b>2.932</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	249.000	249.030	240.279	249.000
Bygningsforsikringer	40.000	40.030	43.021	44.500
	<b>289.000</b>	<b>289.060</b>	<b>283.300</b>	<b>293.500</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	82.000	82.091	103.305	80.000
	<b>82.000</b>	<b>82.091</b>	<b>103.305</b>	<b>80.000</b>
<b>5 Renholdelse</b>				
Ejendomsservice og trappevask	101.000	98.475	98.475	100.000
Rengøringsartikler	2.000	0	0	2.000
Vinduespolering	9.000	4.506	18.275	10.000
Telefon - fast linie, fjernaflæsning	2.000	2.001	1.642	2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	2.000	2.229	0	20.000
	<b>116.000</b>	<b>107.211</b>	<b>118.392</b>	<b>134.000</b>

NOTER	2014	2014	2013	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS-anlæg	24.000	5.481	41.139	16.000
El-anlæg	24.000	29.776	36.580	24.000
Ingeniørhonorar	20.000	0	0	0
Elevatorservice/ serviceabonnement	21.000	20.693	26.867	31.500
Serviceabonnement - ventilation	6.000	5.908	5.756	6.000
Serviceabonnement - øvrige	1.000	199	45	500
Komplementerende bygningsdele	12.000	5.953	11.437	18.000
Overfladebeklædning	24.000	7.401	4.563	12.000
	<b>132.000</b>	<b>75.411</b>	<b>126.387</b>	<b>108.000</b>
<b>7 Energiforbrug</b>				
El	74.000	72.938	72.440	74.000
	<b>74.000</b>	<b>72.938</b>	<b>72.440</b>	<b>74.000</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>				
Kontorartikler/tryksager	1.000	60	142	0
Gebyrer	3.000	3.099	2.880	3.300
Porto	3.000	1.000	0	3.750
Administrationshonorar	76.000	56.893	75.145	46.000
Revisorhonorar	16.500	16.625	15.000	17.000
Revisorhonorar tidligere år	0	1.500	0	0
Advokathonorar	0	13.650	0	10.000
Valuarvurdering	20.000	15.000	0	15.000
Andre honorar	0	3.075	1.300	0
Varme og vandregnskabshonorarer	6.000	5.439	5.390	17.000
Ingeniørhonorar 5 års gennemgang	0	0	60.000	0
	<b>125.500</b>	<b>116.341</b>	<b>159.857</b>	<b>112.050</b>

<b>NOTER</b>	2014	2014	2013	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Gaver og repræsentation	0	172	0	0
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	7.000	7.000	5.600	7.000
Bidrag grundejerforening	118.000	112.123	101.505	123.000
Kontingent ABF	8.000	7.460	7.380	7.500
Bestyrelsesudgifter	3.000	899	759	2.500
Mødeudgifter	0	2.225	0	4.450
Øvrige foreningsudgifter	3.000	898	578	2.000
Beboeraktivitet	0	0	0	2.000
	<b>139.000</b>	<b>130.777</b>	<b>115.822</b>	<b>148.450</b>
<b>10 Finansielle indtægter</b>				
Renter, Danske Bank	4.000	4.455	4.573	2.000
	<b>4.000</b>	<b>4.455</b>	<b>4.573</b>	<b>2.000</b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>				
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	0	420.939	420.271	0
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	0	1.014.665	1.014.665	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.522.000	0	532.979	543.697	0
Renter Realkredit Danmark	1.968.500	0	0	1.380.000
Bidrag Realkredit Danmark	484.600	582.487	462.605	585.000
Låneomkostninger	0	93.568	0	61.000
Realiseret kurstab	0	72.849	0	414.000
	<b>2.453.100</b>	<b>2.717.487</b>	<b>2.441.238</b>	<b>2.440.000</b>



NOTER	2014 kr.	2013 kr.
<b>12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg</b>		
Kostpris, primo	76.864.650	76.864.650
Kostpris i alt	76.864.650	76.864.650
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000		
<b>13 Andre tilgodehavender</b>		
Bidrag Realkredit Danmark	83.838	0
Mellemregning DEAS A/S	10.155	0
	<b>93.993</b>	<b>0</b>
<b>14 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	6.861	5.734
	<b>6.861</b>	<b>5.734</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	1.270	2.174
Danske Bank 3001 10713692	1.484.380	1.585.192
Realkredit Danmark 2200.0612-05-01 Låneomlægning	7.500	0
Realkredit Danmark 2200.0612-06-01 Låneomlægning	-10.806	0
	<b>1.482.344</b>	<b>1.587.366</b>

NOTER	2014 kr.	2013 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	1.037.431	728.556
Betalte prioritetsafdrag	309.244	298.527
Årets overførte overskud eller tab	-173.444	10.348
	<b>1.173.231</b>	<b>1.037.431</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>17.314.881</b>	<b>17.179.081</b>
	<b>17.314.881</b>	<b>17.179.081</b>
<b>17 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, primo	60.701.133	60.999.660
Indfriet Realkredit Danmark	-45.210.889	0
Nyt lån Realkredit Danmark	45.374.000	0
Årets afdrag	-309.244	-298.527
	<b>60.555.000</b>	<b>60.701.133</b>
Kontant restgæld pr. 31. december 2014 udgør 61.234.266		
<b>18 Forudbetalt boligafgift</b>		
Forudbetalt boligafgift	6.753	0
	<b>6.753</b>	<b>0</b>

<b>NOTER</b>	2014	2013
	kr.	kr.
<b>19 Øvrig anden gæld</b>		
Handyman Service	7.575	7.575
Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning	0	30.289
Kruger Aquacare	0	10.226
DK. VVS & Kloak-Service	0	13.993
Breuning VVS A/S	0	4.513
Otis A/S	1.813	881
Skyldig storskrald grundejerforening	8.755	0
Skyldig Dong	6.212	5.713
Afsat revisorhonorar	16.625	15.000
Skyldig gebyr til fakturering	0	8.375
Mellemregning salg andele	439.142	469.580
Afsat 5 års gennemgang	60.000	60.000
	<b>540.122</b>	<b>626.145</b>

**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.

**21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 60.555.000 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 76.864.650 DKK.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.december 2014			
<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 2014 - 31. december 2014			
<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		90.000.000	25.324
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	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-151	87	38
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			8.243
K2	Gæld - omsætningsaktiver			16.756
K3	Teknisk andelsværdi			24.999



**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> )	28	36	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	28	36	21
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			32
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	71	84	87

Andelsboligforeningen  
Søterrasserne I

### Supplerende nøgtetal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgtetal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	40	3.554
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
<b>I alt</b>	<b>40</b>	<b>3.554</b>

<b>Beregnete nøgtetal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	19.696	19.696
Valuarvurdering	25.324	25.324
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	16.756	16.756
Foreslået andelsværdi	8.243	8.243
Reserver uden for andelsværdi	-	-

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.047
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	20%
Finansielle poster, netto	70%
Afdrag	8%
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **99,99 %**

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Andelsværdiberegning

#### Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2014		17.314.881
Valuarvurdering pr. 6. oktober 2014	90.000.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2014	<u>76.864.650</u>	13.135.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	60.555.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>61.234.266</u>	-679.266
Reserveret til imødegåelse af kurstab og låneomkostninger i forbindelse med omprioritering i januar 2015		<u>-475.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>29.295.965</u>
Værdi pr. andelskrone		<u><b>1,81493001</b></u>

### ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	647.930
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	546.929
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	724.157
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	560.269
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	733.685
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	579.326
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	739.402
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	598.382
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	739.402
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	602.194
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	754.648
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	606.005
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	933.781
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	712.723
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	686.044
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	708.912
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	724.157
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	718.440
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	733.685
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	718.440
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	733.685
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	724.157
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	739.402
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	724.157
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	754.648
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	731.154
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	919.162
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	590.760
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	907.102
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	609.816
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	907.102
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	619.345
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	907.102
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	625.062
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	914.725
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	636.496
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	922.347
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	640.307
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	929.970
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	990.952
	<u>16.141.650</u>	<u>29.295.965</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Specifikation af prioritetsgæld

	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Bidrag</b>	<b>Kursværdi</b>
Realkredit Danmark 2,7728% F5	15.181.000	420.939	162.437	15.542.755
Realkredit Danmark 3,3420% F5	-	1.014.665	279.027	-
Realkredit Danmark 2,5632%	45.374.000			45.691.512
Realkredit Danmark 3,5428%	-	532.979	141.023	-
	<hr/>			
	60.555.000	1.968.583	582.487	61.234.266

Lånet på 2,7728% er blevet indfriet i januar 2015. Lånet er erstattet med et 30-årigt lån på nom. 15.754.000 kr. Lånet har på udbetalingstidspunktet en kontantlånsrente på 1,2808% p.a. og en bidragssats på 1,2% p.a. De første 10 år af lånets løbetid er afdragsfrie.

Lånet på 2,5632% er hjemtaget i 2014 og bidrag på 0,95% og med en restløbetid på 30 år med afdrag.