


Andelsboligforeningen Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 7/4 2016


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

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

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I	18
Andelsværdiberegning	22
Specifikation af prioritetsgæld	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Søterrasserne I C/O DEAS A/S, Dirch Passer Allé 76 2000 Frederiksberg
	Hjemmeside: www.gyngemoseparkvej19-23.dk E-mail: gyngemosen@gmail.com
	CVR-nr: 32 63 26 88 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frank Pedersen, formand Lars Christoffersen Gitte Nielsen Ole Verner Pedersen
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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

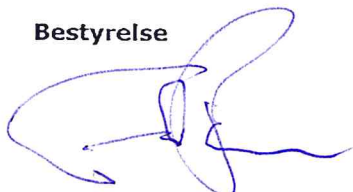
Frederiksberg, den 14 / 3 2016

Administrator


DEAS A/S

Frederiksberg, den 14 / 3 2016

Bestyrelse




Frank Pedersen
Formand



Lars Christoffersen



Gitte Nielsen


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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningen

Søterrasserne I

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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 15 /3 2016

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR

CVR nr. 34452342



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 nominal 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 nominal 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 2015

	2015 kr. Budget Ej revideret	2015 kr. -	2014 kr.	2016 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.778.000	3.777.943	3.722.111	3.891.000
2 Øvrige indtægter	0	250.250	550	1.000
Indtægter i alt	3.778.000	4.028.193	3.722.661	3.892.000
3 Ejendomsskat og forsikringer	-293.500	-287.150	-289.060	-294.000
4 Forbrugsafgifter	-80.000	-80.302	-82.091	-90.000
5 Renholdelse	-134.000	-123.498	-107.211	-112.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-108.000	-155.589	-75.411	-108.000
7 Energiforbrug	-74.000	-79.215	-72.938	-84.000
8 Administrationsomkostninger	-112.050	-115.178	-116.341	-106.000
9 Øvrige foreningsomkostninger	-148.450	-144.569	-130.777	-152.000
Omkostninger i alt	-950.000	-985.501	-873.829	-946.000
Resultat før finansielle poster	2.828.000	3.042.692	2.848.832	2.946.000
10 Finansielle indtægter	2.000	2.185	4.455	0
11 Finansieringsomkostninger	-2.440.000	-2.430.321	-2.717.487	-1.896.000
Finansiering i alt	-2.438.000	-2.428.136	-2.713.032	-1.896.000
Årets resultat	390.000	614.556	135.800	1.050.000
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag	1.120.000	1.123.072	309.244	1.044.000
Overført restandel af årets resultat	-730.000	-508.516	-173.444	6.000
Resultatdisponering i alt	390.000	614.556	135.800	1.050.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 AKTIVER	2015	2014
	kr.	kr.
12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg	76.864.650	76.864.650
Materielle anlægsaktiver i alt	76.864.650	76.864.650
Anlægsaktiver	76.864.650	76.864.650
Varmeregnskab	0	8.885
13 Andre tilgodehavender	44.621	93.993
14 Periodeafgrænsningsposter	7.308	6.861
Tilgodehavender i alt	51.929	109.739
15 Likvide beholdninger	1.186.894	1.482.344
Omsætningsaktiver	1.238.823	1.592.083
 AKTIVER	 78.103.473	 78.456.733

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 PASSIVER	2015	2014
	kr.	kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	1.787.787	1.173.231
16 Egenkapital	17.929.437	17.314.881
17 Prioritetsgæld	60.004.928	60.555.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.004.928	60.555.000
18 Forudbetalinger	13.280	6.753
Vandregnskab	32.668	39.977
19 Øvrig anden gæld	123.160	540.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	169.108	586.852
Gældsforpligtelser	60.174.036	61.141.852
PASSIVER	78.103.473	78.456.733
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2015	2015	2014	2016
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	2014	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
1 Boligafgift				
Boligafgifter, beboelse, stigning 3% fra 1. juli 2016	3.778.000	3.777.943	3.722.111	3.891.000
	3.778.000	3.777.943	3.722.111	3.891.000
2 Øvrige indtægter				
Andre indtægter	0	250	550	1.000
Forlig Atradius 5 års gennemgang	0	250.000	0	0
	0	250.250	550	1.000
3 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	249.000	249.030	249.030	248.000
Refusion ejendomsskat	0	-1.737	0	0
Refusion ejendomsskat tidligere år	0	-4.437	0	0
Bygningsforsikringer	44.500	44.294	40.030	46.000
	293.500	287.150	289.060	294.000
4 Forbrugsafgifter				
Renovation	80.000	79.868	82.091	90.000
Rottebekæmpelse	0	434	0	0
	80.000	80.302	82.091	90.000

NOTER	2015	2015		2016
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	2014	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
5 Renholdelse				
Ejendomsservice og trappevask	100.000	101.019	98.475	100.000
Anden renhold	0	376	0	0
Rengøringsartikler	2.000	0	0	0
Vinduespolering	10.000	0	4.506	10.000
Telefon - fast linie, fjernaflæsning	2.000	2.355	2.001	2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	20.000	19.748	2.229	0
	134.000	123.498	107.211	112.000
6 Vedligeholdelse, løbende				
VVS-anlæg	16.000	33.050	5.481	12.000
El-anlæg	24.000	27.089	29.776	24.000
Elevatorservice/ serviceabonnement	31.500	20.708	20.693	24.000
Serviceabonnement - ventilation	6.000	5.908	5.908	6.000
Serviceabonnement - øvrige	500	232	199	0
Komplementerende bygningsdele	18.000	20.550	5.953	24.000
Overfladebeklædning	12.000	82.228	7.401	6.000
Erstatning stormskade	0	-37.500	0	0
Øvrige dele og anlæg	0	3.324	0	12.000
	108.000	155.589	75.411	108.000
7 Energiforbrug				
El	74.000	79.215	72.938	84.000
	74.000	79.215	72.938	84.000

NOTER	2015	2015	2014	2016
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	kr.	Budget
	Ej revideret	-		Ej revideret
8 Administrationsomkostninger				
Kontorartikler/tryksager	0	0	60	0
Gebyrer	3.300	3.289	3.099	3.000
Porto	3.750	2.571	1.000	4.000
Administrationshonorar	46.000	46.000	56.893	48.000
Revisorhonorar	17.000	17.100	16.625	18.000
Revisorhonorar tidligere år	0	0	1.500	0
Advokathonorar	10.000	13.500	13.650	0
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000	15.000
Andre honorar	0	0	3.075	0
Varme og vandregnskabshonorarer	17.000	17.718	5.439	18.000
	112.050	115.178	116.341	106.000
9 Øvrige foreningsomkostninger				
Gaver og repræsentation	0	721	172	1.000
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	7.000	7.000	7.000	10.000
Bidrag grundejerforening	123.000	122.930	112.123	124.000
Kontingent ABF	7.500	7.540	7.460	8.000
Bestyrelsesudgifter	2.500	1.263	899	3.000
Mødeudgifter	4.450	5.115	2.225	6.000
Øvrige foreningsudgifter	2.000	0	898	0
Beboeraktivitet	2.000	0	0	0
	148.450	144.569	130.777	152.000
10 Finansielle indtægter				
Renter, Danske Bank	2.000	904	4.455	0
Renter ejendomsskat skat retur vedr. tidligere år	0	1.281	0	0
	2.000	2.185	4.455	0

NOTER	2015	2015	2014	2016
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	kr.	Budget
	Ej revideret	-		Ej revideret
11 Finansieringsomkostninger				
Renter Realkredit Danmark omlægning lån	0	3	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	0	12.887	420.939	0
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	0	0	1.014.665	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.522.000	0	0	532.979	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.754.000	0	196.166	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 45.374.000)	0	1.159.498	0	0
Renter Realkredit Danmark	1.380.000	0	0	1.320.000
Bidrag Realkredit Danmark	585.000	579.398	582.487	576.000
Låneomkostninger	61.000	68.398	93.568	0
Realiseret kurstab	414.000	413.971	72.849	0
	2.440.000	2.430.321	2.717.487	1.896.000

	2015	2014
	kr.	kr.
12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg		
Kostpris, primo	76.864.650	76.864.650
Kostpris i alt	76.864.650	76.864.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	76.864.650	76.864.650

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000

NOTER	2015 kr.	2014 kr.
13 Andre tilgodehavender		
Tilgode bidrag Realkredit Danmark	0	83.838
Mellemregning DEAS	0	10.155
Igangværende salg andele	4.800	0
Tilgodehavende ejendomsskat	7.454	0
Tilgodehavende Gladsaxe Fjernvarme årsopgørelse 2015	28.492	0
Forsikringsskader	3.875	0
	44.621	93.993
14 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	7.308	6.861
	7.308	6.861
15 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4.510	1.270
Danske Bank 3001 10713692	1.182.384	1.484.380
Realkredit Danmark 2200.0612-05-01 Låneomlægning	0	7.500
Realkredit Danmark 2200.0612-06-01 Låneomlægning	0	-10.806
	1.186.894	1.482.344
16 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	16.141.650	16.141.650
	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.173.231	1.037.431
Betalte prioritetsafdrag	1.123.072	309.244
Årets overførte overskud eller tab	-508.516	-173.444
	1.787.787	1.173.231
Egenkapital før andre reserver	17.929.437	17.314.881
	17.929.437	17.314.881

NOTER	2015	2014
	kr.	kr.

17 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld, primo	60.555.000	60.701.133
Indfriet Realkredit Danmark	-15.181.000	-45.210.889
Nyt lån Realkredit Danmark	15.754.000	45.374.000
Årets afdrag	-1.123.072	-309.244
	60.004.928	60.555.000

Kontant restgæld pr. 31. december 2015 udgør 58.072.183

18 Forudbetalinger

Forudbetalt boligafgift	0	6.753
A conto arbejdsdage	13.280	0
	13.280	6.753

19 Øvrig anden gæld

Vicevært	9.469	7.575
Skovgaard VVS A/S	-3.638	0
Scantron A/S	4.404	0
Otis A/S	2.897	1.813
Skyldig storskrald grundejerforening	0	8.755
Skyldig Dong	6.445	6.210
Afsat revisorhonorar	17.100	16.625
Mellemregning salg andele	0	439.142
Skyldig varmeregnskab	11.484	0
Afsat 5 års gennemgang	60.000	60.000
Valuar	15.000	0
	123.160	540.122

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, 60.004.928 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 76.864.650 DKK.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2015			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2015			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2015			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2015 - 31. december 2015			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	40	3.554		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	40	3.554		
C	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2006			
E			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

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		96.500.000	27.153
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			1.079
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	87	38	173
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			11.114
K2	Gæld - omsætningsaktiver			16.583
K3	Teknisk andelsværdi			27.697

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	36	21	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	36	21	44
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			38
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	84	87	316

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævende nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	40	3.554
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
I alt	40	3.554

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	19.696	19.696
Valuarvurdering	27.153	27.153
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	16.583	16.583
Foreslået andelsværdi	11.114	11.114
Reserver uden for andelsværdi	-	-

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.079
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	3%
Øvrige omkostninger	18%
Finansielle poster, netto	54%
Afdrag	25%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100,00 %
--	-----------------

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2015		17.929.437
Valuarvurdering pr. 28. januar 2016	96.500.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>76.864.650</u>	19.635.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	60.004.928	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>58.072.183</u>	1.932.745
Reguleret egenkapital		<u>39.497.532</u>
Værdi pr. andelskrone	(39.497.532/16.141.650)	<u>2,446932749</u>

ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	873.555
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	737.383
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	976.326
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	755.368
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	989.173
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	781.061
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	996.880
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	806.754
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	996.880
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	811.892
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	1.017.435
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	817.031
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	1.258.947
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	960.910
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	924.941
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	955.772
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	976.326
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	968.618
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	989.173
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	968.618
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	989.173
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	976.326
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	996.880
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	976.326
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	1.017.435
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	985.759
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	1.239.237
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	796.477
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	1.222.977
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	822.169
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	1.222.977
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	835.016
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	1.222.977
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	842.724
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	1.233.254
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	858.139
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	1.243.531
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	863.278
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	1.253.808
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	1.336.025
	<u>16.141.650</u>	<u>39.497.532</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Specifikation af prioritetsgæld

	Restgæld	Renter	Bidrag	Kursværdi
Realkredit Danmark 2,7684% F5	-	12.887	4.048	-
Realkredit Danmark 2,5632%	44.349.366	1.159.498		42.655.005
(Bidragssats 0,954%)			429.765	
Realkredit Danmark 1,282%	15.655.562	196.166		15.417.178
(Bidragssats 0,95%)			145.605	
	<hr/>			
	60.004.928	1.368.551	579.418	58.072.183

Lånet på 2,5632% er et fast forrentet kontantlån med afdrag og restløbetid er 29 år. Lånet på 1,282% er et flexlån og med en restløbetid på 28 år og 3 måneder, de første 10 år af lånets løbetid er renten fast og lånet er afdragsfrit.