

Andelsboligforeningen, Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2020

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I	19
Andelsværdiberegning	23
Specifikation af prioritetsgæld	25

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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 11 /5 2020

Administrator

DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 11 /5 2020

Bestyrelse

Anesa Salkovic
Formand

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Ole Verner Pedersen

Pia Hagelin

8405000007

s169 k6 j11316 s9af32

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen, Søterrasserne I. Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

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 resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skæpsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.


- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 20/5 2020

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

- Foreningen** Andelsboligforeningen, Søterrasserne I
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
Kommune: Søborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
- Bestyrelse** Anesa Salkovic, formand
Lars Christoffersen
Gitte Nielsen
Ole Verner Pedersen
Pia Hagelin
- Administrator** DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
- Revisor** Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

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. 300 af 26. marts 2019, 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 kr. Budget Ej revideret	2019 kr. - -	2018 kr. -	2020 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	4.020.000	4.027.764	3.988.276	3.828.000
2 Øvrige indtægter	12.000	16.932	9.960	12.000
Indtægter i alt	4.032.000	4.044.696	3.998.236	3.840.000
3 Ejendomsskat og forsikringer	-285.000	-284.878	-284.131	-288.000
4 Forbrugsafgifter	-88.000	-97.918	-87.113	-102.000
5 Renholdelse	-132.000	-135.400	-131.812	-144.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-120.000	-17.126	-94.326	-226.000
7 Energiforbrug	-60.000	-73.156	-57.493	-72.000
8 Administrationsomkostninger	-118.000	-108.019	-111.260	-116.000
9 Øvrige foreningsomkostninger	-212.000	-138.679	-141.906	-156.000
Omkostninger i alt	-1.015.000	-855.176	-908.041	-1.104.000
Resultat før finansielle poster	3.017.000	3.189.520	3.090.195	2.736.000
10 Finansielle indtægter	0	0	2.455	0
11 Finansieringsomkostninger	-1.524.000	-3.111.280	-3.058.213	-636.000
Finansiering i alt	-1.524.000	-3.111.280	-3.055.758	-636.000
Årets resultat	1.493.000	78.240	34.437	2.100.000
Forslag til resultatdisponering:				
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	60.000	60.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag	1.422.000	1.477.065	1.184.718	1.752.000
Overført restandel af årets resultat	71.000	-1.458.825	-1.210.281	348.000
Resultatdisponering i alt	1.493.000	78.240	34.437	2.100.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER		2019	2018
		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
13	Varmeregnskab	45.933	0
14	Andre tilgodehavender	1.007.000	1.197
15	Periodeafgrænsningsposter	6.120	5.880
	Tilgodehavender i alt	1.059.053	7.077
16	Likvide beholdninger	1.388.826	1.571.063
	Omsætningsaktiver	2.447.879	1.578.140
	AKTIVER	79.312.529	78.442.790

8805000003

s177 k6 j11316 s17af32

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER

	2019 kr.	2018 kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	4.012.496	3.994.256
	20.154.146	20.135.906
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	120.000	60.000
Andre reserver i alt	120.000	60.000
17 Egenkapital	20.274.146	20.195.906
18 Prioritetsgæld	55.722.324	56.569.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.722.324	56.569.656
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.755.676	1.421.267
19 Forudbetalinger	13.280	13.280
20 Vandregnskab	37.933	50.009
21 Øvrig anden gæld	1.509.170	192.672
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.316.059	1.677.228
Gældsforpligtelser	59.038.383	58.246.884
PASSIVER	79.312.529	78.442.790
22 Bestyrelsesansvarsforsikring		
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2019	2019	2020	
	kr.	kr.	2018	2020
	Budget	-	kr.	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
1 Boligafgift				
Boligafgifter, beboelse	4.020.000	4.027.764	3.988.276	3.828.000
	4.020.000	4.027.764	3.988.276	3.828.000
2 Øvrige indtægter				
Arbejdsdage	12.000	16.932	9.960	12.000
	12.000	16.932	9.960	12.000
3 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	242.000	241.104	241.104	240.000
Bygningsforsikringer	43.000	46.015	43.027	48.000
Bonus Tryghedsgruppen	0	-2.241	0	0
	285.000	284.878	284.131	288.000
4 Forbrugsafgifter				
Renovation	86.000	96.014	85.699	96.000
Rottebekæmpelse	2.000	1.904	1.414	6.000
	88.000	97.918	87.113	102.000
5 Renholdelse				
Ejendomsservice og trapevask	102.000	98.475	98.475	104.000
Container	0	2.516	0	2.000
Anden renhold	3.000	0	0	0
Rengøringsartikler	6.000	0	0	6.000
Vinduespolering	12.000	9.750	9.750	12.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	9.000	24.659	23.587	20.000
	132.000	135.400	131.812	144.000

NOTER	2019	2019	2020	
	kr.	kr.	2018	2020
	Budget	-	kr.	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
6 Vedligeholdelse, løbende				
Bygningsbasis	0	16.875	0	0
VVS-anlæg	24.000	11.323	10.280	0
El-anlæg	36.000	17.571	36.444	0
Afsat ingeniør primo 5 års gennemgang	0	-60.000	0	0
Elevatorservice/ serviceabonnement	32.000	21.866	31.405	24.000
Serviceabonnement - ventilation	10.000	6.066	7.650	6.000
Serviceabonnement - øvrige	6.000	0	0	0
Serviceabonnement dørlukker	0	3.063	3.063	4.000
Øvrige abonnementer	0	362	0	0
Komplementerende bygningsdele	12.000	0	5.484	0
Vedligeholdelse budget	0	0	0	192.000
	120.000	17.126	94.326	226.000
7 Energiforbrug				
El	60.000	73.156	57.493	72.000
	60.000	73.156	57.493	72.000
8 Administrationsomkostninger				
Gebyrer	3.000	3.358	3.266	3.000
Porto	6.000	2.194	1.469	6.000
Administrationshonorar	48.000	49.020	48.639	52.000
Andre honorar	6.000	0	5.600	0
Revisorhonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Valuarvurdering	13.000	15.000	13.000	15.000
Varme og vandregnskabshonorarer	24.000	20.447	21.286	22.000
	118.000	108.019	111.260	116.000

NOTER	2019	2019	2020	
	kr.	kr.	kr.	
	Budget	-	2018	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
9 Øvrige foreningsomkostninger				
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	12.000	11.200	12.600	12.000
Bidrag grundejerforening	168.000	106.944	106.944	108.000
Kontingent ABF	11.000	7.920	7.780	8.000
Bestyrelsesudgifter	3.000	1.925	2.200	3.000
Mødeudgifter	6.000	8.590	9.082	10.000
Øvrige foreningsudgifter	3.000	2.100	3.300	6.000
Diverse udgifter	9.000	0	0	9.000
	212.000	138.679	141.906	156.000
10 Finansielle indtægter				
Kuponrente Realkredit Danmark	0	0	2.455	0
	0	0	2.455	0
11 Finansieringsomkostninger				
Renter Realkredit Danmark omlægning lån	0	20	0	0
Renter, kreditorer	0	0	26	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.655.561,94	0	0	152.550	0
Realkredit Danmark Hovedstol 45.374.000	0	0	806.603	0
Realkredit Danmark Hovedstol 58.353.000	0	605.319	315.437	0
Realkredit Danmark Hovedstol 57.478.000	0	0	0	360.000
Realkredit Danmark Hovedstol 58.109.000	0	471.679	0	0
Renter Realkredit Danmark	1.206.000	0	0	0
Bidrag Realkredit Danmark	318.000	320.887	492.110	276.000
Låneomkostninger	0	197.782	128.727	0
Realiseret kurstab	0	1.515.593	1.162.760	0
	1.524.000	3.111.280	3.058.213	636.000

NOTER	2019 kr.	2018 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 2019	76.864.650	76.864.650
Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000		
13 Varmeregnskab		
A conto varmebetalinger	-263.315	-261.900
Afholdt varmeudgifter	309.248	201.827
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	0	60.073
	45.933	0
14 Andre tilgodehavender		
Udlæg for lejere	0	1.197
Igangværende salg andele	1.007.000	0
	1.007.000	1.197
15 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	6.120	5.880
	6.120	5.880
16 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4.153	2.030
Danske Bank 3001 10713692	1.384.673	1.569.033
	1.388.826	1.571.063

NOTER	2019	2018
	kr.	kr.
17 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	3.994.256	4.019.819
Betalte prioritetsafdrag	1.477.065	1.184.718
Årets overførte overskud eller tab	-1.458.825	-1.210.281
	4.012.496	3.994.256
Egenkapital før andre reserver	20.154.146	20.135.906
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	60.000	0
Årets tilgang	60.000	60.000
	120.000	60.000
	20.274.146	20.195.906
18 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, primo	57.990.923	57.886.752
Indfriet Realkredit Danmark	-114.622.858	-57.064.111
Nyt lån Realkredit Danmark	115.587.000	58.353.000
Årets afdrag	-1.477.065	-1.184.718
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.755.676	-1.421.267
	55.722.324	56.569.656

Heraf forfalder 48.626.462 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet

Kontant restgæld pr. 31. december 2019 udgør 55.273.504

NOTER	2019 kr.	2018 kr.
19 Forudbetalinger		
A conto arbejdsdage	13.280	13.280
	13.280	13.280
20 Vandregnskab		
A conto vandindbetaling fra beboerne	163.348	163.933
A conto tidligere år	0	1.000
A conto vandudgift til vandværk	-125.415	-114.924
	37.933	50.009
21 Øvrig anden gæld		
Vicevært	0	7.575
Skyldig Ørsted	0	16.454
Afsat revisorhonorar	0	18.000
Skyldig gebyr til fakturering	12.275	0
Mellemregning salg andele	1.419.132	10.695
Skyldig varmeregnskab	0	60.073
Afsat 5 års gennemgang	0	60.000
Kreditorer	18.128	0
Valuar	0	13.000
Afsat Deas generalforsamling	0	6.875
Skyldige omkostninger	59.635	0
	1.509.170	192.672
22 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.		
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 57.478.000 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 76.864.650 DKK.		

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2019			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2019			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2019			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2019 - 31. december 2019			
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:				

9205000006
s185 k6 j11316 s25af32

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		102.300.000	28.784
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		120.000	34
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,12%
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			1.133
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)	312	10	22
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			13.448
K2	Gæld - omsætningsaktiver			15.923
K3	Teknisk andelsværdi			29.371

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	56	27	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	56	27	5
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			42
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	302	333	416

9305000005

s187 k6 j11316 s27af32

Andelsboligforeningen
Søterraserne I

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	28.784	28.784
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	15.923	15.923
Foreslået andelsværdi	13.448	13.448
Reserver uden for andelsværdi	34	34

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.133
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	0%
Øvrige omkostninger	15%
Finansielle poster, netto	57%
Afdrag	27%
	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 2019		20.274.146
Reserveret til vedligehold af ejendom		<u>-120.000</u>
		20.154.146
Valuarvurdering pr. 3. marts 2020	102.300.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2019	<u>76.864.650</u>	25.435.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	57.478.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>55.273.504</u>	2.204.496
Reguleret egenkapital		<u>47.793.992</u>
Værdi pr. andelskrone	(47.793.992/16.141.650)	<u>2,960911183</u>
Andelskrone 2018	2,78914417	

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handlingstidspunktet.

ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	1.057.045
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	892.271
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	1.181.404
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	914.033
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	1.196.948
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	945.123
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	1.206.275
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	976.212
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	1.206.275
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	982.430
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	1.231.147
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	988.648
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	1.523.389
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	1.162.750
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	1.119.224
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	1.156.532
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	1.181.404
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	1.172.077
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	1.196.948
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	1.172.077
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	1.196.948
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	1.181.404
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	1.206.275
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	1.181.404
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	1.231.147
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	1.192.818
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	1.499.539
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	963.777
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	1.479.863
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	994.866
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	1.479.863
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	1.010.411
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	1.479.863
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	1.019.738
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	1.492.299
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	1.038.392
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	1.504.735
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	1.044.609
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	1.517.171
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	1.616.658
	<u>16.141.650</u>	<u>47.793.992</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Specifikation af prioritetsgæld

	Restgæld	Renter	Bidrag	Kursværdi
Realkredit Danmark 2,0940%		605.319		
(Bidragssats 0,55%)			158.990	
Realkredit Danmark 1,6024%		471.679		
(Bidragssats 0,55%)			161.897	
Realkredit Danmark 0,63%	57.748.000			55.273.504
(Bidragssats 0,55%)				
	<hr/>			
	57.748.000	1.076.998	320.887	55.273.504
	<hr/>			

Lånet på 2,0940% samt lånet på 1,6024% er blevet indfriet i årets løb og erstattet med et nyt lån på 0,63% på nom. 57.748.000 og bidragssats på 0,5%, og som er kontantlån.