

# Andelsboligforeningen, Søterrasserne I

**CVR-nummer: 32632688**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2018**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24 /4 2019



dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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 1/4 2019

### Administrator

DEAS Ejendomsadministration, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 1/4 2019

### Bestyrelse

Anesa Salkovic  
Formand

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Ole Verner Pedersen

  
Troels Dyhr Pedersen  
Marianne Karmark Øhrsgaard

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 skepsis 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.

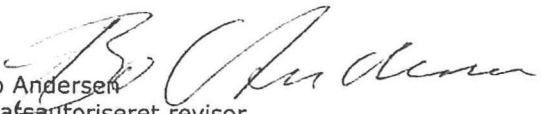
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som 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 1/4 2019

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen, Søterrasserne I DEAS A/S, Dirch Passer Allé 76 2000 Frederiksberg
	Hjemmeside: <a href="http://www.gyngemoseparkvej19-23.dk">www.gyngemoseparkvej19-23.dk</a> E-mail: <a href="mailto:gyngemosen@gmail.com">gyngemosen@gmail.com</a>
	CVR-nr: 32 63 26 88 Kommune: Søborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anesa Salkovic, formand Lars Christoffersen Gitte Nielsen Ole Verner Pedersen Maria Karmark Øhrgaard
<b>Administrator</b>	DEAS Ejendomsadministration, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
<b>Revisor</b>	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. 640 af 30. maj 2018, 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.

#### 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.

"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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### 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 2018**

	2018 kr. Budget Ej revideret	2018 kr. -	2017 kr. -	2019 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.990.000	3.988.276	3.948.788	4.020.000
2 Øvrige indtægter	6.000	9.960	11.256	12.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.996.000</b>	<b>3.998.236</b>	<b>3.960.044</b>	<b>4.032.000</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-284.000	-284.131	-283.729	-285.000
4 Forbrugsafgifter	-87.000	-87.113	-88.724	-88.000
5 Renholdelse	-144.000	-131.812	-102.385	-132.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-152.000	-94.326	-197.419	-120.000
7 Energiforbrug	-68.000	-57.493	-68.941	-60.000
8 Administrationsomkostninger	-107.000	-111.260	-107.189	-118.000
9 Øvrige foreningsomkostninger	-142.000	-141.906	-143.388	-212.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-984.000</b>	<b>-908.041</b>	<b>-991.775</b>	<b>-1.015.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.012.000</b>	<b>3.090.195</b>	<b>2.968.269</b>	<b>3.017.000</b>
10 Finansielle indtægter	0	2.455	0	0
11 Finansieringsomkostninger	-1.812.000	-3.058.213	-1.858.729	-1.524.000
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-1.812.000</b>	<b>-3.055.758</b>	<b>-1.858.729</b>	<b>-1.524.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.200.000</b>	<b>34.437</b>	<b>1.109.540</b>	<b>1.493.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	60.000	60.000	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag	1.104.000	1.184.718	1.072.618	1.422.000
Overført restandel af årets resultat	36.000	-1.210.281	36.922	71.000
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>34.437</b>	<b>1.109.540</b>	<b>1.493.000</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 AKTIVER**

	2018 kr.	2017 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>
13 Andre tilgodehavender	1.197	863.941
14 Periodeafgrænsningsposter	5.880	6.067
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.077</b>	<b>870.008</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>	<b>1.571.063</b>	<b>2.319.657</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.578.140</b>	<b>3.189.665</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>78.442.790</b>	<b>80.054.315</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 PASSIVER**

	2018 kr.	2017 kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	3.994.256	4.019.820
	<b>20.135.906</b>	<b>20.161.470</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	60.000	0
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>
<b>16 Egenkapital</b>	<b>20.195.906</b>	<b>20.161.470</b>
17 Prioritetsgæld	56.569.656	56.786.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.569.656</b>	<b>56.786.375</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.421.267	1.100.376
18 Forudbetalinger	13.280	20.986
Vandregnskab	50.009	52.706
19 Øvrig anden gæld	192.672	1.932.402
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.677.228</b>	<b>3.106.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>58.246.884</b>	<b>59.892.845</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>78.442.790</b>	<b>80.054.315</b>
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2018	2018	2017	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<hr/>				
<b>1 Boligafgift</b>				
Boligafgifter, beboelse	3.990.000	3.988.276	3.948.788	4.020.000
	<b>3.990.000</b>	<b>3.988.276</b>	<b>3.948.788</b>	<b>4.020.000</b>
<hr/>				
<b>2 Øvrige indtægter</b>				
Andre indtægter	6.000	0	0	0
Arbejdsdage	0	9.960	10.956	12.000
Salg af nøgleclips	0	0	300	0
	<b>6.000</b>	<b>9.960</b>	<b>11.256</b>	<b>12.000</b>
<hr/>				
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	241.000	241.104	241.104	242.000
Bygningsforsikringer	43.000	43.027	42.625	43.000
	<b>284.000</b>	<b>284.131</b>	<b>283.729</b>	<b>285.000</b>
<hr/>				
<b>4 Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	86.000	85.699	87.310	86.000
Rottebekæmpelse	1.000	1.414	1.414	2.000
	<b>87.000</b>	<b>87.113</b>	<b>88.724</b>	<b>88.000</b>

NOTER	2018 kr. Budget Ej revideret	2018 kr. -	2017 kr. -	2019 kr. Budget Ej revideret
<b>5 Renholdelse</b>				
Ejendomsservice og trappevask	104.000	98.475	98.475	102.000
Anden renhold	4.000	0	0	3.000
Rengøringsartikler	4.000	0	56	6.000
Vinduespolering	10.000	9.750	4.875	12.000
Afsat vinduespolering sidste år	0	0	-9.400	0
Navneskilt	0	0	8.868	0
Telefon - fast linie afsat sidste år	0	0	-589	0
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	22.000	23.587	100	9.000
	<b>144.000</b>	<b>131.812</b>	<b>102.385</b>	<b>132.000</b>
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS-anlæg	24.000	10.280	45.652	24.000
El-anlæg	36.000	36.444	98.850	36.000
Elevatorservice/ serviceabonnement	32.000	31.405	25.673	32.000
Serviceabonnement - ventilation	7.000	7.650	5.908	10.000
Serviceabonnement - øvrige	0	0	0	6.000
Serviceabonnement dørlukker	5.000	3.063	3.063	0
Primære bygningsdele	6.000	0	0	0
Komplementerende bygningsdele	24.000	5.484	16.367	12.000
Overfladebeklædning	6.000	0	0	0
Øvrige dele og anlæg	12.000	0	1.906	0
	<b>152.000</b>	<b>94.326</b>	<b>197.419</b>	<b>120.000</b>
<b>7 Energiforbrug</b>				
El	68.000	57.493	62.330	60.000
Årsafregning el	0	0	6.611	0
	<b>68.000</b>	<b>57.493</b>	<b>68.941</b>	<b>60.000</b>

NOTER	2018	2018	2017	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-	Budget
Ej revideret		-	-	Ej revideret

### 8 Administrationsomkostninger

Gebyrer	3.000	3.266	3.130	3.000
Porto	4.000	1.469	3.780	6.000
Administrationshonorar	48.000	48.639	47.725	48.000
Andre honorarer	3.000	5.600	3.250	6.000
Revisorhonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Valuarvurdering	13.000	13.000	12.500	13.000
Varme og vandregnskabshonorarer	18.000	21.286	18.804	24.000
	<b>107.000</b>	<b>111.260</b>	<b>107.189</b>	<b>118.000</b>

### 9 Øvrige foreningsomkostninger

Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	13.000	12.600	11.200	12.000
Bidrag grundejerforening	108.000	106.944	111.560	168.000
Kontingent ABF	9.000	7.780	7.700	11.000
Bestyrelsesudgifter	3.000	2.200	1.036	3.000
Mødeudgifter	6.000	9.082	7.023	6.000
Øvrige foreningsudgifter	0	3.300	4.869	3.000
Diverse udgifter	3.000	0	0	9.000
	<b>142.000</b>	<b>141.906</b>	<b>143.388</b>	<b>212.000</b>

### 10 Finansielle indtægter

Kuponrente Realkredit Danmark	0	2.455	0	0
	<b>0</b>	<b>2.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOTER	2018 kr. Budget Ej revideret	2018 kr. -	2017 kr. -	2019 kr. Budget Ej revideret
-------	---------------------------------------	------------------	------------------	---------------------------------------

**11 Finansieringsomkostninger**

Renter, kreditorer	0	26	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.655.561,94	0	152.550	202.708	0
Realkredit Danmark Hovedstol 45.374.000	0	806.603	1.099.708	0
Realkredit Danmark Hovedstol 58.353.000	0	315.437	0	0
Renter Realkredit Danmark	1.272.000	0	0	1.206.000
Bidrag Realkredit Danmark	540.000	492.110	556.313	318.000
Låneomkostninger	0	128.727	0	0
Realiseret kurstab	0	1.162.760	0	0
	<b>1.812.000</b>	<b>3.058.213</b>	<b>1.858.729</b>	<b>1.524.000</b>

	2018 kr.	2017 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 2018</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000

**13 Andre tilgodehavender**

Udlæg for lejere	1.197	0
Igangværende salg andele	0	863.941
	<b>1.197</b>	<b>863.941</b>

**14 Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	5.880	6.067
	<b>5.880</b>	<b>6.067</b>

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>15 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	2.030	4.134
Danske Bank 3001 10713692	1.569.033	2.315.523
	<b>1.571.063</b>	<b>2.319.657</b>
<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	4.019.819	2.910.280
Betalte prioritetsafdrag	1.184.718	1.072.618
Årets overførte overskud eller tab	-1.210.281	36.922
	<b>3.994.256</b>	<b>4.019.819</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>20.135.906</b>	<b>20.161.470</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Årets tilgang	60.000	0
	<b>60.000</b>	<b>0</b>
	<b>20.195.906</b>	<b>20.161.470</b>



NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>17 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, primo	57.886.752	58.959.369
Indfriet Realkredit Danmark	-57.064.111	0
Nyt lån Realkredit Danmark	58.353.000	0
Årets afdrag	-1.184.718	-1.072.618
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.421.267	-1.100.376
	<b>56.569.656</b>	<b>56.786.375</b>
Heraf forfalder 50.578.234 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet		
Kontant restgæld pr. 31. december 2018 udgør 58.540.790		
<b>18 Forudbetalinger</b>		
Forudbetalt boligafgift	0	7.706
A conto arbejdsdage	13.280	13.280
	<b>13.280</b>	<b>20.986</b>
<b>19 Øvrig anden gæld</b>		
Vicevært	7.575	0
Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning	0	24.971
Kruger Aquacare	0	12.228
Handyman-Service	0	7.575
Skyldig Ørsted	16.454	10.534
Afsat revisorhonorar	18.000	18.000
Skyldig gebyr til fakturering	0	5.400
Mellemregning salg andele	10.695	1.720.632
Skyldig varmeregnskab	60.073	31.205
Skyldig fjernvarme	0	16.956
Afsat skattefri godtgørelse bestyrelse	0	11.200
Skyldig kopiering	0	1.200
Afsat 5 års gennemgang	60.000	60.000
Valuar	13.000	12.500
Andre skyldige omkostninger	0	1
Afsat Deas generalforsamling	6.875	0
	<b>192.672</b>	<b>1.932.402</b>

NOTER	2018	2017
	kr.	kr.

---

**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, 58.540.790 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 76.864.650 DKK.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31. december 2018
--------------------------------------	-------------------

**1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31. december 2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31. december 2018
Seneste regnskabsperiode	1. januar 2018 - 31. december 2018

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

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**

<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		102.300.000	28.784
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		60.000	17
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,06%
<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			1.133
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)	316	312	10
<b>K</b>				Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			12.668
K2	Gæld - omsætningsaktiver			15.945
K3	Teknisk andelsværdi			28.613

**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> )	21	56	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	21	56	27
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				
				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43
<b>R</b>				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	294	302	333

### 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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	40	3.554
Boliglejermål	0	0
Erhvervslejermål	0	0
<b>I alt</b>	<b>40</b>	<b>3.554</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	19.696	19.696
Valuarvurdering	28.784	28.784
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	15.945	15.945
Foreslået andelsværdi	12.668	12.668
Reserver uden for andelsværdi	17	17

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

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	16%
Finansielle poster, netto	59%
Afdrag	23%
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **99,75 %**

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Andelsværdiberegning

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

Egenkapital pr. 31. december 2018		20.195.906
Reserveret til vedligehold af ejendom		<u>-60.000</u>
		20.135.906
Valuarvurdering pr. 7. marts 2019	102.300.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2018	<u>76.864.650</u>	25.435.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	57.990.923	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>58.540.790</u>	<u>-549.867</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>45.021.389</u>
Værdi pr. andelskrone	(45.021.389/16.141.650)	<u><b>2,789144171</b></u>

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinære genralforsamling 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.





Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Specifikation af prioritetsgæld

	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Bidrag</b>	<b>Kursværdi</b>
Realkredit Danmark 2,5632%		806.603		
(Bidragssats 0,954%)			298.952	
Realkredit Danmark 1,296%		152.550		
(Bidragssats 0,95%)			110.306	
Realkredit Danmark 2,0940%	57.990.923	315.437		58.540.790
(Bidragssats 0,55%)			82.852	
	<hr/>			
	57.990.923	1.274.590	492.110	58.540.790
	<hr/>			

Lånet på 2,5632% samt lånet på 1,296% er blevet indfriet i årets løb og erstattet med et nyt lån på 2,094% på nom. 58.353.000 og bidragssats på 0,55%, og som er kontantlån.