

**Andelsboligforeningen
Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39
2720 Vanløse**

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2016

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 27

Foreningen

A/B Grønnehøj 31 - 39 & Klingseyvej 35-39
2720 Vanløse
CVR nr. 18 47 55 45

Bestyrelse

Esben Grønning, formand
Allan Stjernekilde
Claus Jessing
Vita Boel Nielsen
Simon Vollmond Norden

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for AB Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

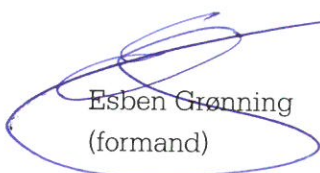
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

Bestyrelsen


Esben Grønning
(formand)




Allan Stjernekilde



Claus Jessing


Vita Boel Nielsen

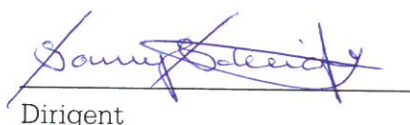


Simon Vøllmond Norden

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 29/5 2017


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 16 vedrørende stævning af foreningen i forbindelse med byggesag.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 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 tilside sættelse 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

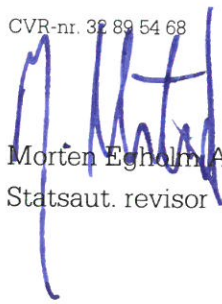
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 15. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 2.700.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016 udgør DKK -362.799 mod DKK 423.699 for sidste år. Faldet i resultatet skyldes kurstab DKK 646.581 i forbindelse med foreningens lånoplægning.. Andelskroneværdien udgør DKK 10.906.801.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16
- et stående obligationslån uden afdrag oprindeligt t.DKK 1.900.

Stævning vedr. byggesag

I forbindelse med byggesagen udført af Dansk Byg/Ventus Vires ApS er foreningen blevet sagsøgt ved stævning af 9. november 2011 for et samlet beløb på DKK 1.964.817,55 med tillæg af rente 2,5% pr. måned. Beløbet bestrides i sin helhed, og der er begæret syn og skønsforretning. Foreningen har allerede afholdt udgifter for DKK 1.092.240,41.

På den ekstraordinære generalforsamling den 30. september 2009 blev der alene givet bemyndigelse til renovering på DKK 2.100.000. Ved ophør af arbejderne er bemyndigelsen således overskredet med DKK 957.057,96. Hvorvidt sagen får betydning for den fremadrettede beløbsmæssige opgørelse af andelskroneværdien er uvist indtil der er fundet en endelig afklaring af sagen.

Af det sagsøgte beløb på t.DKK 1.965 ekskl. renter er t.DKK 707 indregnet som gæld, hvorved forskelsbeløbet betragtes som en eventualforpligtelse. Tabes sagen vil forskelsbeløbet belaste andelskroneværdien negativt.

Den verserende retssag er i 2013 blevet afvist, men er blevet anlagt på ny.

Der er opstartet syn og skøn i 2016. Det forventes ikke at påvirke regnskabet væsentligt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, låneoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontant ejendomsvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdøm af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39		
7	Ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000
	Igangværende byggesag	1.860.650	1.860.650
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.860.650	26.860.650
	Anlægsaktiver i alt	26.860.650	26.860.650
	Tilgodehavende beboere	22.931	30.193
13	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	129.617	108.801
	Periodeafgrænsningsposter	17.431	20.218
	Tilgodehavender i alt	192.416	181.649
5	Bankindeståender mv.	3.976.706	3.520.978
	Likvide beholdninger i alt	3.976.706	3.520.978
	Omsætningsaktiver i alt	4.169.122	3.702.627
	Aktiver i alt	31.029.772	30.563.277

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	586.000	570.500
	Opskrivningshenlæggelse	14.684.039	14.634.039
	Overført resultat	-4.363.238	-4.630.349
8, 13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	10.906.801	10.574.190
9	Andre reserver	2.700.000	2.700.000
	Andre reserver i alt	2.700.000	2.700.000
	Egenkapital i alt	13.606.801	13.274.190
	Hensættelse udskudt skat	300.000	350.000
10	Grundejernes Investeringsfond	167.279	204.349
13	Indvendig vedligeholdelse	105.921	158.209
	Hensatte forpligtelser i alt	573.200	712.558
5	Gæld til realkreditinstitutter	15.412.167	15.416.189
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.412.167	15.416.189
5	Gæld til realkreditinstitutter	322.479	289.964
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	759.079	754.250
12	Anden gæld	327.700	68.169
13	Deposita og forudbetalt leje	28.346	47.957
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.437.604	1.160.340
	Gældsforpligtelser i alt	16.849.771	16.576.529
	Passiver i alt	31.029.772	30.563.277

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Nøgletal

15 Eventualforpligtelser mv.

16 Regnskabsmæssig usikkerhed

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2016	2015
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	26.106	0
Glarmester	2.415	4.952
Kloakservice	8.346	0
Låsereparation	22.136	4.737
Maler	1.781	0
Varmanlæg eftersyn m.m.	42.475	0
Varmemåler og radiator	8.966	0
Vaskeri og drift	0	16.855
Blikkenslager og VVS	4.281	0
Diverse	1.238	3.538
	117.744	30.082
Grundejernes Investeringsfond §18	-10.543	23.266
Grundejernes Investeringsfond §18b	-27.719	22.653
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	4.356	6.923
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	83.838	82.924

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	35.413	35.600
Forsikringer	41.464	44.055
Ejendomsskat mv.	312.822	305.843
I alt	389.699	385.498

	2016	2015
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn, internt arbejde	18.239	7.490
Ejendomsservice, eksternt	108.525	115.319
I alt	126.764	122.809

4. Foreningsomkostninger

Administration	86.436	82.752
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.000
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	6.000	4.000
Rådgiver	254.024	80.052
Gebyrer	2.849	6.189
Varmeregnskab	28.677	27.745
Generalforsamling	0	335
Bestyrelsesmøder	8.085	5.898
Beboeraktiviteter	1.012	0
Kontorartikler	1.428	2.074
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	7.328	3.910
Ejd. Andel varme	3.938	0
Hjemmeside	0	1.800
Diverse	9.706	2.247
I alt	452.483	259.502

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea sikringskonto	1.067.911	0
Nordea byggekonto	2.000.000	0
Nordea drift	901.192	0
Nordea omprioritering	7.603	0
I alt	3.976.706	0

5. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	13.512.000	2,2201	30 år	-13.512.000	13.512.000	13.834.646	0
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	2 år	0	1.900.000	1.900.000	105.655
Nordea Kredit	13.766.000	3,4112	Indfriet	13.147.782	0	0	529.572
Kursregulering, låneindfrielse							646.581
I alt				-364.218	15.412.000	15.734.646	1.281.808
Finansiering, netto							1.281.808

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.734.646	15.412.167	322.479	11.833.050
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	15.734.646	15.412.167	322.479	11.833.050

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16.
Foreningen har et stående obligationslån uden afdrag oprindelig t.DKK 1.900.

2016

DKK

6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.036.570
Årets skattepligtige indkomst udgør	-11.503

31.12.16	31.12.15
DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.16	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.16	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.16	25.000.000	25.000.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

8. Egenkapital

Beleb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.16	570.500	14.634.039	-4.630.349	10.574.190	2.700.000	13.274.190
Årets resultat			-362.799	-362.799		-362.799
Årets indskud, nye andelshavere	15.500		237.540	253.040		253.040
Prisreduktion og salgsudgifter			0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		50.000		50.000		50.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			335.726	335.726		335.726
Regulering andre reserver			0	0		0
Andre reguleringer			56.644	56.644	0	56.644
I alt	586.000	14.684.039	-4.363.238	10.906.801	2.700.000	13.606.801

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Primo	2.700.000	2.567.800
Årets regulering	0	132.200
Ultimo	2.700.000	2.700.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	2.700.000	2.598.000
Andre reserver	0	102.000
Ultimo	2.700.000	2.700.000

10. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	59.531	70.074
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	107.748	134.275
I alt	167.279	204.349

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.000
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
Sjeldani	7.500	0
Advokat, retssag	6.938	0
Arkitekt gårdprojekt	13.281	0
Molt Wengel	0	14.188
J. & S. Nilausen Glarmestre ApS	0	4.952
Øvrige	0	4.250
I alt	759.079	754.250

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Varmeregnskab	32.572	7.959
Vandregnskab	430	-11.095
A-skat mv.	0	403
Atp	189	0
Feriepenge	707	0
Forudbetalt beboere	293.864	70.757
Mellemregning administrator	-100	145
Øvrige	38	0
I alt	327.700	68.169

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum og forudbet. løje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L					
1	Grønnevej 31									
2	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500				288.490
3	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000				279.184
4	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500				288.490
5	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000				279.184
6	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500				288.490
7	Grønnevej 33	60,00		15.000		15.000				279.184
8	Grønnevej 33		46,00		11.500			47.046,15		0
9	Grønnevej 33	45,00		11.250		11.250				209.388
10	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250				228.001
11	Grønnevej 33	50,00		12.500		12.500				232.654
12	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250				228.001
13	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				232.654
14	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				246.613
15	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				232.654
16	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				246.613
17	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				232.654
18	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				246.613
19	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				232.654
20	Grønnevej 37	44,00		11.000		11.000				204.735
21	Grønnevej 37	46,00		11.500		11.500				214.041
22	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500				232.654
23	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000				223.347
24	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500				232.654
25	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000				223.347
26	Grønnevej 39	46,00		11.500		11.500				223.347
27	Grønnevej 39	44,00		11.000		11.000				214.041
28	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000				204.735
29	Grønnevej 39	50,00		12.500		12.500				223.347
30	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000				232.654
31	Klingseyvej 35	50,00		12.500		12.500				223.347
32	Klingseyvej 35	53,00		13.250		13.250				232.654
33	Klingseyvej 35	51,00		12.750		12.750				246.613
34	Klingseyvej 35	53,00		13.250	0	13.250				237.307
		51,00		12.750		12.750				246.613
										237.307

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingseyvej 35 2.tv	51,00	53,00	12.750	13.250	0	189,27	L	A	237.307
36	Klingseyvej 35 2.th	49,00		12.250		12.750				228.001
37	Klingseyvej 37 st tv	48,00		12.000		12.250				223.347
38	Klingseyvej 37 st th	48,00		12.000		12.000				223.347
39	Klingseyvej 37 1.tv	49,00		12.250		12.250				228.001
40	Klingseyvej 37 1.th	48,00		12.000		12.250				228.001
41	Klingseyvej 37 2.tv	49,00		12.250		12.250				228.001
42	Klingseyvej 37 2.th	49,00		12.250		12.250				228.001
43	Klingseyvej 39 st tv	60,00		15.000		15.000				279.184
44	Klingseyvej 39 st th	62,00		15.500		15.500				288.490
45	Klingseyvej 39 1.tv	60,00		15.000		15.500				279.184
46	Klingseyvej 39 1.th	62,00		15.500		15.500			12.500,00	288.490
47	Klingseyvej 39 2.tv	60,00		15.000		15.000				279.184
48	Klingseyvej 39 2.th	62,00	62,00	15.000	15.500	0	28.156,94			279.184
		2.344,00	161,00	586.000	40.250	586.000	28.346,21	105.921,19	22.437,00	10.906.801
		2.505,00		626.250		586.000				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele
Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

Andelskroneværdi per kvadratmeter

2016	2015
4.653	4.634

14. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	45	2.344
Boliglejemål	3	161
Erhvervslejemål	0	0
	48	2.505

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.666	9.980
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelseskostpris	4.273	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.653	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.152	
Gæld - omsætningsaktiver	5.410	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.165	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		748
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		809
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2016	2015
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	89%	90%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	4%	5%
Øvrige omkostninger	49%	43%
Finansielle poster, netto	65%	36%
Afdrag	-18%	16%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 500.000 ligger til sikkerhed for lån i Nordea.

Der er tinglyst realkreditpantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 13.512.000 og DKK 1.900.000.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebrev DKK 254.000.

Garantier

Der er afgivet garanti overfor bank for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen DKK 32.640.

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

16. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerheder, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Stævning vedr. byggesag

I forbindelse med byggesagen udført af Dansk Byg/Ventus Vires ApS er foreningen blevet sagsøgt ved stævning af 9. november 2011 for et samlet beløb på DKK 1.964.817,55 med tillæg af rente 2,5 % pr. måned. Beløbet bestrides i sin helhed, og der er begæret syn og skønsforretning. Foreningen har allerede afholdt udgifter for DKK 1.092.240,41.

På den ekstraordinære generalforsamling den 30. september 2009 blev der alene givet bemyndigelse til renovering på DKK 2.100.000. Ved ophør af arbejderne er bemyndigelsen således overskredet med DKK 957.057,96. Hvorvidt sagen får betydning for den fremadrettede beløbsmæssige opgørelse af andelskroneværdien er uvist indtil der er fundet en endelig afklaring af sagen.

Af det sagsøgte beløb på t.DKK 1.965 ekskl. renter er t.DKK 707 indregnet som gæld, hvorved forskelsbeløbet betragtes som en eventualforpligtelse. Tabes sagen vil forskelsbeløbet belaste andelskroneværdien negativt.

Den verserende retssag er i 2013 blevet afvist, men er blevet anlagt på ny.

Der er opstartet syn og skøn i 2016. Det forventes ikke at påvirke regnskabet væsentligt.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2016	2015	31.12.16	31.12.15	31.12.14
B1 Andelsboliger	45	44	2.344	2.282	2.282
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	3	4	161	223	223
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	48	48	2.505	2.505	2.505

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (anden kilde)C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 1995
D2 Ejendommens opførelses år 1962

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Offentlig vurdering

	2016	2015
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Offentlig vurdering	25.000.000	25.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	9.980	9.980

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	2.700.000	2.700.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.078	1.078

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	11%	11%
---	-----	-----

P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	33%	34%
--	-----	-----

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskv. pr. år	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
H1 Boligafgift	1.760.340	1.763.388	751	773
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	129.168	115.539	55	51
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.889.508	1.878.927	806	823

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.16	31.12.15
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	4.653	4.634
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.410	5.641
K3 Teknisk andelsværdi	10.063	10.275

	2016	2015	2014
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-155	186	135
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-155	123	119
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	47	12	40
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	21	18
M3 Vedligeholdelse i alt	47	33	58