

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

CVR-nr. 18 47 55 45

**Årsrapport for 2011**

---

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 24

---

---

**Foreningen**

---

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

---

**Bestyrelse**

---

Julie Zetter-Ovist  
Katrine West  
Jonny Jensen

---

**Administrator**

---

SJELDANI Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2011.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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 18. juni 2012

**Bestyrelsen:**

~~Julie Zetter-Ovist~~

Esben Grønning

**Administratør:**

~~Katrine West~~

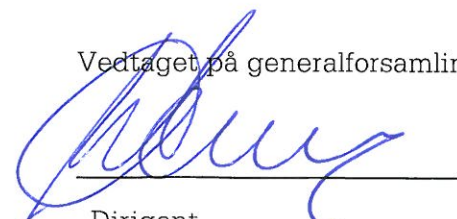
KATRINE WEX  
KL

~~Jenny Jensen~~

Alle  
Spanlilce

SJELDANI Administration

Vedtaget på generalforsamling den 20/6 2012

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

**Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.11 – 31.12.11 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

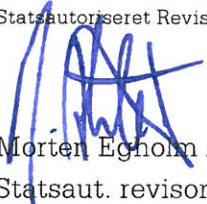
## UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. juni 2012

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



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 1.963.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen. I sidste årsregnskab var beløbet indregnet som hensat forpligtelse.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2011 udgør DKK -506.780. Andelskroneværdien udgør DKK 10.852.395.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.11.
- 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% om måneden. 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.

## **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**

Foreningens årsrapport er tilpasset i forbindelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Den væsentligste ændring er:

Ny regnskabspost under egenkapital i alt benævnt "Andre reserver" vedrører udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende foreningens ejendom og usikkerhed omkring kursværdi på prioritetsgæld mv. Tidligere var posten præsenteret som hensat forpligtelse.

Der er sket tilpasning af sidste års tal i overensstemmelse med ovenstående. Tilpasningen har ingen effekt på foreningens andelskroneværdi eller resultatopgørelse.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der derudover 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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici 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.

## Resultatopgørelse

Note	2011 DKK	2010 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.642.250	1.570.476
Lejeindtægter, beboelse	93.680	88.780
Andre indtægter	51.100	0
Indtægter, aftalt boligforbedring	15.765	26.893
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.802.795</b>	<b>1.686.149</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	888.372	271.186
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	321.733	278.844
3 Ejendomsomkostninger	92.883	123.515
4 Foreningsomkostninger	321.909	256.549
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.624.897</b>	<b>930.094</b>
<b>Resultat før afskrivninger mv.</b>	<b>177.898</b>	<b>756.055</b>
5 Afskrivning, driftsmidler og inventar	32.092	32.089
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>32.092</b>	<b>32.089</b>
<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>145.806</b>	<b>723.966</b>
6 Finansiering, netto	652.586	717.299
<b>Resultat før skat</b>	<b>-506.780</b>	<b>6.667</b>
7 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-506.780</b>	<b>6.667</b>
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	199.363	-2.366.539
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
6 <b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>199.363</b>	<b>-2.366.539</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.11	31.12.10
Note		DKK	DKK
	Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39		
8	Ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000
	Igangværende byggesag	1.860.650	1.860.650
5	Driftsmidler	67.217	99.309
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.927.867</b>	<b>26.959.959</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.927.867</b>	<b>26.959.959</b>
	Tilgodehavende beboere	23.210	13.302
	Tilgodehavende adv. D&D	48.442	1.912
13	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Andre tilgodehavender	20.158	177.096
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.357
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>114.247</b>	<b>222.104</b>
6	Bankindeståender mv.	1.238.248	1.605.795
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.238.248</b>	<b>1.605.795</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.352.495</b>	<b>1.827.899</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.280.362</b>	<b>28.787.858</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.11	31.12.10
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	557.250	557.250
	Opskrivningshæftelse	14.484.039	14.434.039
	Overført resultat	-4.188.894	-2.681.745
9, 13	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>10.852.395</b>	<b>12.309.544</b>
10	Andre reserver	1.963.000	1.093.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.963.000</b>	<b>1.093.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.815.395</b>	<b>13.402.544</b>
	Hensættelse udskudt skat	500.000	550.000
	Indvendig vedligeholdelse	180.858	184.088
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>680.858</b>	<b>734.088</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	13.413.537	13.479.184
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.413.537</b>	<b>13.479.184</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	206.901	199.171
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	953.569	827.396
12	Anden gæld	198.159	133.532
13	Deposita	11.943	11.943
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.370.572</b>	<b>1.172.042</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.784.109</b>	<b>14.651.226</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.280.362</b>	<b>28.787.858</b>

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Nøgletal

15 Eventualforpligtelser mv.

	2011	2010
	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Blikkenslager og VVS	6.893	2.430
Elektriker	181.800	159.386
Låsereparation	70.103	0
Kloakservice	7.640	20.762
Snedker og tømrer	277.511	0
Varmecentral	46.024	0
Kælderrenovering	215.141	0
Postkasser	10.000	28.800
Diverse	18.680	10.216
	833.792	221.594
Grundejernes Investeringsfond	35.657	41.745
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	7.847	7.847
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	11.076	0
I alt	888.372	271.186

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	40.623	37.348
Forsikringer	32.756	35.660
Ejendomsskat mv.	248.354	205.836
I alt	321.733	278.844

	2011	2010
	DKK	DKK

### 3. Ejendomsomkostninger

Vicevært	92.883	123.515
I alt	92.883	123.515

### 4. Foreningsomkostninger

Administration	135.000	72.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	21.500
Anden regnskabsmæssig assistance	10.000	19.750
Advokat	68.473	15.689
Rådgiver	28.435	41.932
Gebyrer	7.300	13.576
Varmeregnskab	0	27.480
Kontingenter	0	8.640
Bestyrelsesmøder	9.414	7.361
Telefongodtgørelse 2010 og 2011 mv.	26.558	0
Diverse	14.729	28.621
I alt	321.909	256.549

**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.11	160.447
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.11	160.447
Afskrivning pr. 01.01.11	61.138
Årets afskrivning	32.092
Afskrivning pr. 31.12.11	93.230
Saldo pr. 31.12.11	67.217
Afskrivningssats, lineært	20%

**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea 0565 811037, Kassekredit	170.717	3.256
Nordea 0758 210790, Sikringskonto	1.067.530	604
I alt	1.238.248	3.860

**6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	9.096.000	4,2365	29,00 år	154.911	8.941.089	9.191.987	430.437
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	7 år	0	1.900.000	1.881.000	104.500
Nordea Kredit	2.560.000	4,1507	28,75 år	44.452	2.503.090	2.547.451	121.509
I alt				199.363	13.344.179	13.620.438	656.446
Finansiering, netto							652.586

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.620.438	13.413.537	206.901	12.211.870
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	13.620.438	13.413.537	206.901	12.211.870

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.11.

Foreningen har et stående obligationslån uden afdrag oprindelig t.DKK 1.900.

2011  
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	730.212
Årets skattepligtige indkomst udgør	-191.215

31.12.11	31.12.10
DKK	DKK

**8. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.01.11	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.11	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.11	25.000.000	25.000.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

**9. Egenkapital**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.11	557.250	14.434.039	-2.681.745	12.309.544	1.093.000	13.402.544
Årets resultat			-506.780	-506.780		-506.780
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		50.000		50.000		50.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-141.445	-141.445		-141.445
Regulering andre reserver			-870.000	-870.000	870.000	0
Andre reguleringer			11.076	11.076		11.076
I alt	557.250	14.484.039	-4.188.894	<b>10.852.395</b>	1.963.000	12.815.395

	31.12.11	31.12.10
	DKK	DKK
<b>10. Andre reserver</b>		
Primo	1.093.000	1.093.000
Årets regulering	870.000	0
Ultimo	1.963.000	1.093.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	102.000	102.000
Andre reserver	1.861.000	991.000
Ultimo	1.963.000	1.093.000

**11. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	32.000	41.250
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
PI Entreprenørfirma ApS	215.141	0
Øvrige	-432	79.286
I alt	953.569	827.396

	31.12.11 DKK	31.12.10 DKK
<b>12. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab tidligere år	124.602	33.805
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	139.814	153.946
Afholdte udgifter til opvarmning	-215.018	-176.659
Varmeregnskaber i alt	49.398	11.092
Øvrige:		
Vaskeri	73.061	46.740
Gebyr fællesarbejde	75.700	75.700
Anden gæld i øvrigt i alt	148.761	122.440
I alt	198.159	133.532

## 13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Indv. Vedlige L	Restindskud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
1	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500				301.861
2	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000				292.124
3	Grønnevej 31		62,00		15.500		1.610,46			0
4	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000				292.124
5	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500				301.861
6	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000				292.124
7	Grønnevej 33		46,00		11.500					0
8	Grønnevej 33	45,00		11.250		11.250				219.093
9	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250				238.568
10	Grønnevej 33	50,00		12.500		12.500				243.436
11	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250				238.568
12	Grønnevej 33	50,00		12.500		12.500				243.436
13	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				258.043
14	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				243.436
15	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				258.043
16	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				243.436
17	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250				258.043
18	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500				243.436
19	Grønnevej 37	44,00		11.000		11.000				214.224
20	Grønnevej 37	46,00		11.500		11.500				223.961
21	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500				243.436
22	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000				233.699
23	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500				243.436
24	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000				233.699
25	Grønnevej 39	46,00		11.500		11.500				223.961
26	Grønnevej 39	44,00		11.000		11.000				214.224
27	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000				233.699
28	Grønnevej 39	50,00		12.500		12.500				243.436
29	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000				233.699
30	Grønnevej 39	50,00		12.500		12.500				243.436
31	Klingseyvej 35	53,00		13.250		13.250				258.043
32	Klingseyvej 35	51,00	53,00	12.750	13.250	12.750				248.305
33	Klingseyvej 35						6.785,98			0
34	Klingseyvej 35	51,00		12.750	13.250	12.750				248.305

## 13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Indskud L	Indv. Vedlige L	Restindskud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingsøvej 35 2.tv	51,00	53,00	12.750	13.250	12.750	0		9.937,00	248.305
36	Klingsøvej 35 2.th	49,00		12.250		12.250				238.568
37	Klingsøvej 37 st tv	48,00		12.000		12.000				233.699
38	Klingsøvej 37 st th	48,00		12.000		12.000				233.699
39	Klingsøvej 37 1.tv	48,00		12.000		12.000				233.699
40	Klingsøvej 37 1.th	49,00		12.250		12.250			0,00	238.568
41	Klingsøvej 37 2.tv	49,00		12.000		12.000				233.699
42	Klingsøvej 37 2.th	49,00		12.250		12.250				238.568
43	Klingsøvej 39 st tv	60,00		15.000		15.000				292.124
44	Klingsøvej 39 st th	62,00		15.500		15.500				301.861
45	Klingsøvej 39 1.tv	60,00		15.000		15.000			12.500,00	292.124
46	Klingsøvej 39 1.th	62,00		15.500		15.500				301.861
47	Klingsøvej 39 2.tv	60,00		15.000		15.000				292.124
48	Klingsøvej 39 2.th	62,00	62,00	15.000	15.500	15.000	0			292.124
		2.229,00	276,00	557.250	69.000	557.250	11.942,67	0,00	22.437,00	10.852.395
		2.505,00		626.250		557.250				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

									2011	2010
Andelskroneværdi per kvadratmeter										
									4.869	5.522

**14. Nøgletal**

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

<b>Boligtype:</b>	<b>Antal:</b>	<b>Areal (kvm):</b>
Andelsboliger	43	2.229
Boliglejemål	5	276
Erhvervslejemål	0	0
	48	2.505

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	0	0
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelseskostpris	0	0

Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.869	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	881	
Gæld - omsætningsaktiver	6.026	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	8	

Nøgletal resultatopgørelse:

	<b>DKK/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	737
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	339
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter <sup>1</sup>	0

	2011 Procent	2010 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	91%	93%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	35%	-39%
Øvrige omkostninger	31%	-101%
Finansielle poster, netto	26%	-104%
Afdrag	8%	344%
	100%	100%

## 15. Eventualforpligtelser

### Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 1.070.000 ligger til sikkerhed for lån i Nordea.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 2.560.000, DKK 1.900.000 og DKK 9.096.000.

### Garantier

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

AB-92 Garantier t.DKK 1.066.

## 16. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 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 % om måneden. 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 reovering 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.