

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2013

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 28

Foreningen

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

Bestyrelse

Esben Grønning
Allan Stjernekilde
Claus Jessing
Dennis Leszkowicz
Vita Boel Nielsen

Administrator

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

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2013.

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 22. maj 2014

Bestyrelsen

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Dennis Leszkowicz

Vita Boel Nielsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 4/6-2014

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 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 – 31.12.13 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 note 17 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 22. maj 2014

Beierholm

Statsaut. 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 2.398.000 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 2013 udgør DKK 104.923. Andelskroneværdien udgør DKK 10.198.426.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.13.
- 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. Sagen vil muligvis blive anlagt på ny.

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 nominel 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 Landsretsdom 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	2013 DKK	2012 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.650.501	1.625.805
Lejeindtægter, beboelse	102.022	117.539
Vaskeri	120.965	0
Andre indtægter	52.300	51.600
Indtægter, aftalt boligforbedring	0	4.637
Indtægter i alt	1.925.788	1.799.581
1 Reparation og vedligeholdelse	60.265	604.096
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	336.510	364.856
3 Ejendomsomkostninger	133.390	137.818
4 Foreningsomkostninger	259.945	345.015
Omkostninger i alt	790.110	1.451.785
Resultat før afskrivninger mv.	1.135.678	347.796
5 Afskrivning, driftsmidler og inventar	26.770	26.772
Afskrivninger i alt	26.770	26.772
Resultat før renter mv.	1.108.908	321.024
6 Finansiering, netto	1.003.985	665.315
Resultat før skat	104.923	-344.291
7 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	104.923	-344.291
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneomlægning	-2.461.856	207.054
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	-720.649
6 Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	-2.461.856	-513.595

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
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	13.675	40.445
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.874.325	26.901.095
	Anlægsaktiver i alt	26.874.325	26.901.095
	Tilgodehavende beboere	835	5.839
14	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Andre tilgodehavender	60.555	12.687
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	82.672	59.212
	Periodeafgrænsningsposter	29.419	31.112
	Tilgodehavender i alt	195.918	131.287
6	Bankindeståender mv.	3.110.095	1.067.911
	Likvide beholdninger i alt	3.110.095	1.067.911
	Omsætningsaktiver i alt	3.306.013	1.199.198
	Aktiver i alt	30.180.338	28.100.293

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
14	Indskudskapital	570.500	557.250
	Opskrivningshenlæggelse	14.584.039	14.584.039
	Overført resultat	-4.956.113	-4.942.429
9, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	10.198.426	10.198.860
10	Andre reserver	2.398.000	1.963.000
	Andre reserver i alt	2.398.000	1.963.000
	Egenkapital i alt	12.596.426	12.161.860
	Hensættelse udskudt skat	400.000	400.000
11	Grundejernes Investeringsfond	115.805	97.818
14	Indvendig vedligeholdelse	146.344	189.846
	Hensatte forpligtelser i alt	662.149	687.664
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.881.305	13.606.815
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.881.305	13.606.815
6	Gæld til realkreditinstitutter	270.920	215.813
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	549.932
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	751.759	763.860
13	Anden gæld	12.622	102.406
14	Deposita	5.157	11.943
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.040.458	1.643.954
	Gældsforpligtelser i alt	16.921.763	15.250.769
	Passiver i alt	30.180.338	28.100.293

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Regnskabsmæssig usikkerhed

18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2013 DKK	2012 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	3.688	25.893
Elektriker	0	48.127
Glarmester	0	3.715
Låsereparation	5.983	26.817
Kloakservice	3.425	7.919
Varmemåler og radiator	0	1.000
Have- og gårdanlæg	0	30.991
Vejvedligeholdelse	0	93.377
Kælderrenovering	0	295.522
Vaskeri og drift	13.465	0
Diverse	8.794	509
	35.355	533.870
Grundejernes Investeringsfond §18	14.684	15.146
Grundejernes Investeringsfond §18b	3.303	46.092
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	6.923	8.988
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	60.265	604.096

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	14.646	71.978
Forsikringer	46.273	39.708
Ejendomsskat mv.	275.591	253.170
I alt	336.510	364.856

	2013 DKK	2012 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn, internt arbejde	10.920	59.010
Ejendomsservice, ekstern	109.450	0
Trappevask	0	59.031
Lønsum	0	1.966
Kontingenter	8.832	8.811
Snebekæmpelse	4.188	9.000
I alt	133.390	137.818

4. Foreningsomkostninger

Administration	79.000	78.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.500
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	4.000	8.500
Advokat	95.792	195.165
Rådgiver	18.285	39.109
Gebyrer	6.902	8.592
Varmeregnskab	628	25.057
Generalforsamling	0	5.044
Bestyrelsesmøder	2.532	812
Kontorartikler	175	4.400
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	0
Telefon, bestyrelse	1.301	19.591
Telefon, TDC vaskeri	6.035	0
Opkrævet fællesudgifter tidligere år	0	-75.700
Hjemmeside	1.355	0
Diverse	2.440	13.945
I alt	259.945	345.015

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.13	160.447
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.13	160.447
Afskrivning pr. 01.01.13	120.002
Årets afskrivning	26.770
Afskrivning pr. 31.12.13	146.772
Saldo pr. 31.12.13	13.675
Afskrivningssats, lineært	20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea 0758 210790, Sikringskonto	1.067.911	0
Nordea byggekonto	2.000.000	0
Bankkonto drift	42.184	0
I alt	3.110.095	0

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	Indfriet	8.780.361	0	0	310.445
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	5 år	0	1.900.000	2.259.765	105.655
Nordea Kredit	2.560.000	4,1508	Indfriet	2.456.764	0	0	88.029
Nordea Kredit	13.766.000	3,0000	29 år 9 mrd	-13.698.981	13.698.981	13.892.460	141.285
Andre renter							15.617
Låneomlægningsudgifter, gl. lån							273.708
Låneomlægningsudgifter, nyt lån							69.246
I alt				-2.461.856	15.598.981	16.152.225	1.003.985
Finansiering, netto							1.003.985

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.152.225	15.881.305	270.920	3.351.493
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	16.152.225	15.881.305	270.920	3.351.493

Foreningen har ikke indgået renteswap aftaler pr. 31.12.13.

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

2013
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	938.065
Årets skattepligtige indkomst udgør	-82.283

	31.12.13	31.12.12
	DKK	DKK

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.13	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.13	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.13	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. 01.01.13	557.250	14.584.039	-4.942.429	10.198.860	1.963.000	12.161.860
Årets resultat			104.923	104.923		104.923
Årets indskud, nye andelshavere	13.250		229.253	242.503		242.503
Prisreduktion og salgsudgifter			-95.544	-95.544		-95.544
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			132.259	132.259		132.259
Regulering andre reserver			-435.000	-435.000	435.000	0
Andre reguleringer			50.425	50.425		50.425
I alt	570.500	14.584.039	-4.956.113	10.198.426	2.398.000	12.596.426

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
10. Andre reserver		
Primo	1.963.000	1.963.000
Årets regulering	435.000	0
Ultimo	2.398.000	1.963.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	102.000	102.000
Andre reserver	2.296.000	1.861.000
Ultimo	2.398.000	1.963.000

11. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	29.830	15.146
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	85.975	82.672
I alt	115.805	97.818

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	23.000	41.000
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
Ejendomsservice	8.256	0
Telefongodtgørelse	0	16.000
Afsat vand	5.755	0
Øvrige	7.888	0
I alt	751.759	763.860

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
13. Anden gæld		
A-skat mv.	2.414	492
Forudbetalt beboere	8.652	6.519
Mellemregning administrator	1.556	848
Vaskeri	0	94.547
I alt	12.622	102.406

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Indv. Vedlige L	Restinds kud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
1	Grønnehøj 31	62,00		15.500		15.500				277.083
2	Grønnehøj 31	60,00		15.000		15.000				268.144
3	Grønnehøj 31		62,00		15.500		1.610,46			0
4	Grønnehøj 31	60,00		15.000		15.000				268.144
5	Grønnehøj 31	62,00		15.500		15.500				277.083
6	Grønnehøj 31	60,00		15.000		15.000				268.144
7	Grønnehøj 33		46,00		11.500			41.677,92		0
8	Grønnehøj 33	45,00		11.250		11.250				201.108
9	Grønnehøj 33	49,00		12.250		12.250				218.985
10	Grønnehøj 33	50,00		12.500		12.500				223.454
11	Grønnehøj 33	49,00		12.250		12.250				218.985
12	Grønnehøj 33	50,00		12.500		12.500				223.454
13	Grønnehøj 35	53,00		13.250		13.250				236.861
14	Grønnehøj 35	50,00		12.500		12.500				223.454
15	Grønnehøj 35	53,00		13.250		13.250				236.861
16	Grønnehøj 35	50,00		12.500		12.500				223.454
17	Grønnehøj 35	53,00		13.250		13.250				236.861
18	Grønnehøj 35	50,00		12.500		12.500				223.454
19	Grønnehøj 37	44,00		11.000		11.000				196.639
20	Grønnehøj 37	46,00		11.500		11.500				205.577
21	Grønnehøj 37	50,00		12.500		12.500				223.454
22	Grønnehøj 37	48,00		12.000		12.000				214.516
23	Grønnehøj 37	50,00		12.500		12.500				223.454
24	Grønnehøj 37	48,00		12.000		12.000				214.516
25	Grønnehøj 39	46,00		11.500		11.500				205.577
26	Grønnehøj 39	44,00		11.000		11.000				196.639
27	Grønnehøj 39	48,00		12.000		12.000				214.516
28	Grønnehøj 39	50,00		12.500		12.500				223.454
29	Grønnehøj 39	48,00		12.000		12.000				214.516
30	Grønnehøj 39	50,00		12.500		12.500				223.454
31	Klingseyvej 35	53,00		13.250		13.250				236.861
32	Klingseyvej 35	51,00		12.750		12.750				227.923
33	Klingseyvej 35	53,00		13.250		13.250				236.861
34	Klingseyvej 35	51,00		12.750		12.750				227.923

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr.	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Indv. Vedlige L	Restindskud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingseyvej 35 2.tv		53,00		13.250	0	189,27	52.677,58		0
36	Klingseyvej 35 2.th	51,00		12.750		12.750			9.937,00	227.923
37	Klingseyvej 37 st tv	49,00		12.250		12.250				218.985
38	Klingseyvej 37 st th	48,00		12.000		12.000				214.516
39	Klingseyvej 37 1.tv	48,00		12.000		12.000				214.516
40	Klingseyvej 37 1.th	49,00		12.250		12.250				218.985
41	Klingseyvej 37 2.tv	48,00		12.000		12.000				214.516
42	Klingseyvej 37 2.th	49,00		12.250		12.250				218.985
43	Klingseyvej 39 st tv	60,00		15.000		15.000				268.144
44	Klingseyvej 39 st th	62,00		15.500		15.500			12.500,00	277.083
45	Klingseyvej 39 1.tv	60,00		15.000		15.000				268.144
46	Klingseyvej 39 1.th	62,00		15.500		15.500				277.083
47	Klingseyvej 39 2.tv	60,00		15.000		15.000				268.144
48	Klingseyvej 39 2.th		62,00		15.500	0	3.356,96	51.988,08		0
		2.282,00	223,00	570.500	55.750	570.500	5.156,69	146.343,58	22.437,00	10.198.426
		2.505,00		626.250		570.500				
									2013	2012
									4.469	4.469

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

Andelskroneværdi per kvadratmeter

15. Nøgletal

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

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	44	2.282
Boliglejemål	4	223
Erhvervslejemål	0	0
	48	2.505

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.955	9.980
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelseskostpris	4.389	3.998

Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.469	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.051	
Gæld - omsætningsaktiver		
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-993	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2013	2012
	Procent	Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		723
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		457
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2013	2012
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	86%	90%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	-9%	37%
Øvrige omkostninger	-118%	54%
Finansielle poster, netto	-157%	41%
Afdrag	384%	-32%
	100%	100%

16. 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 13.766.000 og DKK 1.900.000.

Garantier

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

AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

17. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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. Sagen vil muligvis blive anlagt på ny.

18. 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
	2013	2012	31.12.13	31.12.12	31.12.11
B1 Andelsboliger	44	43	2.282	2.229	2.229
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	4	5	223	276	276
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 den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

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

	2013	2012
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	2.398.000	1.963.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	957	784

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	10%	8%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	32%	39%

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, 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. andelskvm. pr. år	
	2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
H1 Boligafgift	1.650.501	1.625.805	723	729
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	102.022	117.539	45	53
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.752.523	1.743.344	768	782

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.13		31.12.12	
	DKK pr. kvm.		DKK pr. kvm.	
K1 Andelsværdi	4.469		4.576	
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.967		6.304	
K3 Teknisk andelsværdi	10.436		10.880	

	2013			2012			2011					
	DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.					
J	Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			46			-154			-227		
R	Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			-1.079			-230			89		
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal												
M1	Vedligeholdelse , løbende			14			213			333		
M2	Vedligeholdelse , genopretning og renovering			10			28			22		
M3	Vedligeholdelse i alt			24			241			355		