

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2015

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 18. marts 2016

Bestyrelsen

Esben Grønning
(formand)

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Vita Boel Nielsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 12/4 2016



Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Grønneshøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønneshøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter 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 overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for 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 vurdering 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 – 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henviser til omtalen i note 17 vedrørende stævning af foreningen i forbindelse med byggesag.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

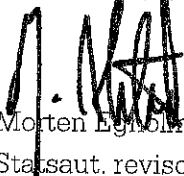
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 88


Morten Egnobin 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 andelskronelværdien, 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 2.567.800 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udgør DKK 423.699. Andelskronelværdien udgør DKK 10.706.390.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.15
- 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 andelskronelværdien 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 andelskronelværdien negativt.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 Landsretsdom af 22. maj 2008.

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
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	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		26.860.650	26.860.650
Anlægsaktiver i alt		26.860.650	26.860.650
	Tilgodehavende beboere	30.193	3.000
14	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Andre tilgodehavender	3.136	71.738
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	108.801	108.810
	Periodeafgrænsningsposter	20.218	17.578
Tilgodehavender i alt		184.785	223.563
6	Bankindeståender mv.	3.520.978	3.189.238
Likvide beholdninger i alt		3.520.978	3.189.238
Omsætningsaktiver i alt		3.705.763	3.412.801
Aktiver i alt		30.566.413	30.273.451

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
14	Indskudskapital	570.500	570.500
	Opskrivningshenlæggelse	14.634.039	14.584.039
	Overført resultat	-4.630.349	-4.956.240
9, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	10.574.190	10.198.299
10	Andre reserver	2.700.000	2.567.800
	Andre reserver i alt	2.700.000	2.567.800
	Egenkapital i alt	13.274.190	12.766.099
	Hensættelse udskudt skat	350.000	400.000
11	Grundejernens Investeringsfond	204.349	156.795
14	Indvendig vedligeholdelse	158.209	151.286
	Hensatte forpligtelser i alt	712.558	708.081
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.416.189	15.740.545
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.416.189	15.740.545
6	Gæld til realkreditinstitutter	289.964	280.280
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	754.250	731.861
13	Anden gæld	71.305	23.428
14	Deposita og forudbetalt leje	47.957	23.157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.163.476	1.058.726
	Gældsforpligtelser i alt	16.579.665	16.799.271
	Passiver i alt	30.566.413	30.273.451

- 14 Fordeling af andelsværdi mv.
 15 Nøgletal
 16 Eventualforpligtelser mv.
 17 Regnskabsmæssig usikkerhed
 18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2015 DKK	2014 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	0	15.969
Elektriker	0	15.684
Glarmester	4.952	4.924
Låsereparation	4.737	2.082
Maler	0	22.500
Snedker og tømre	0	6.419
Varmanlæg eftersyn m.m.	0	8.328
Vejvedligeholdelse	0	13.625
Vaskeri og drift	16.855	11.146
Diverse	3.538	39
	30.082	100.716
Grundejernes Investeringsfond §18	23.266	24.012
Grundejernes Investeringsfond §18b	22.653	14.576
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	6.923	6.923
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	82.924	146.227
2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.		
El og gas	35.600	31.941
Forsikringer	44.055	44.100
Ejendomsskat mv.	305.843	288.901
I alt	385.498	364.942

	2015	2014
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn, internt arbejde	7.490	2.940
Ejendomsservice, ekstern	115.319	116.749
Kontingenter	0	8.928
I alt	122.809	128.617

4. Foreningsomkostninger

Administration	82.752	80.340
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	23.400
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	4.000	0
Anden regnskabsmæssig assistance, lovpl. nøgletal	0	3.750
Advokat inkl. retshjælp	0	84.934
Rådgiver	80.052	2.344
Gebyrer	6.189	6.511
Varmeregnskab	27.745	651
Generalforsamling	335	3.212
Bestyrelsesmøder	5.898	3.839
Kontorartikler	2.074	2.010
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	3.910	4.142
Tab på tilgodehavender	0	2.892
Hjemmeside	1.800	1.740
Diverse	2.247	7.550
I alt	259.502	245.815

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.15	160.447
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.15	160.447
Afskrivning pr. 01.01.15	160.447
Årets afskrivning	0
Afskrivning pr. 31.12.15	160.447
Saldo pr. 31.12.15	0
Afskrivningsats, 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	453.067	0
I alt	3.520.978	0

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	3 år	0	1.900.000	1.900.000	106.655
Nordea Kredit	13.766.000	3,0000	27 år 9 mdr	280.280	13.147.782	13.806.153	541.103
I alt				280.280	15.047.782	15.706.153	646.758
Finansiering, netto							646.758

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.706.153	15.416.189	289.964	13.494.255
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	15.706.153	15.416.189	289.964	13.494.255

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.15.

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

2015
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.025.067
Årets skattepligtige indkomst udgør	-32.278

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.15	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.15	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.15	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. 01.01.15	570.500	14.584.039	-4.956.240	10.198.299	2.567.800	12.766.099
Årets resultat			423.699	423.699		423.699
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
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			34.392	34.392		34.392
Regulering andre reserver			-132.200	-132.200	132.200	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	570.500	14.634.039	-4.630.349	10.574.190	2.700.000	13.274.190

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
10. Andre reserver		
Primo	2.567.800	2.398.000
Årets regulering	132.200	169.800
Ultimo	2.700.000	2.567.800
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	2.598.000	2.465.800
Andre reserver	102.000	102.000
Ultimo	2.700.000	2.567.800

11. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	70.074	46.808
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	134.275	109.987
I alt	204.349	156.795

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	24.000	23.400
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
Molt Wengel	14.188	0
J. & S. Nilausen Glarmestre ApS	4.952	0
Øvrige	4.250	1.601
I alt	754.250	731.861

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK
13. Anden gæld		
A-skat mv.	403	403
Forudbetalt beboere	70.757	22.961
Mellemregning administrator	145	64
I alt	71.305	23.428

14. Fordeling af andelskron eværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingsstal		Indskud		Depositum og forudbet. leje	Indv. Vedtlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L	A	L				
1	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500					287.292
2	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000					278.024
3	Grønnevej 31		62,00		15.500		15.500	1.610,46			0
4	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000					278.024
5	Grønnevej 31	62,00		15.500		15.500					287.292
6	Grønnevej 31	60,00		15.000		15.000					278.024
7	Grønnevej 33		46,00		11.500		11.500		45.022,23		0
8	Grønnevej 33	45,00		11.250		11.250					208.518
9	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250					227.053
10	Grønnevej 33	50,00		12.500		12.500					231.687
11	Grønnevej 33	49,00		12.250		12.250					227.053
12	Grønnevej 33	50,00		12.500		12.500					231.687
13	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250					245.588
14	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500					231.687
15	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250					245.588
16	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500					231.687
17	Grønnevej 35	53,00		13.250		13.250					245.588
18	Grønnevej 35	50,00		12.500		12.500					231.687
19	Grønnevej 37	44,00		11.000		11.000					203.884
20	Grønnevej 37	46,00		11.500		11.500					213.152
21	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500					231.687
22	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000					222.419
23	Grønnevej 37	50,00		12.500		12.500					231.687
24	Grønnevej 37	48,00		12.000		12.000					231.687
25	Grønnevej 39	46,00		11.500		11.500					222.419
26	Grønnevej 39	44,00		11.000		11.000					213.152
27	Grønnevej 39	50,00		12.500		12.500					203.884
28	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000					222.419
29	Grønnevej 39	48,00		12.000		12.000					231.687
30	Grønnevej 39	50,00		12.500		12.500					222.419
31	Klingsøvej 35	53,00		13.250		13.250					231.687
32	Klingsøvej 35	51,00		12.750		12.750					245.588
33	Klingsøvej 35	53,00		13.250		13.250					236.321
34	Klingsøvej 35	51,00		12.750		12.750					245.588
				12.750		12.750					236.321

14. Fordeling af andelskronaværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingsstal		Indskud	Depositum forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingseyvej 35		53,00		13.250	0	189,27	56.543,08	A	236.321
36	Klingseyvej 35	51,00		12.750		12.750				227.053
37	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				222.419
38	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				222.419
39	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				227.053
40	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				222.419
41	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				227.053
42	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				227.053
43	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000				278.024
44	Klingseyvej 39	62,00		15.500		15.500				287.292
45	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000			12.500,00	278.024
46	Klingseyvej 39	62,00		15.500		15.500				287.292
47	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000				278.024
48	Klingseyvej 39	62,00	62,00	15.500	15.500	15.500	46.156,94	56.643,76		278.024
		2.282,00	223,00	570.500	55.750	570.500	47.956,67	158.209,07	22.437,00	10.574.190
		2.505,00		626.250		570.500				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele

Fordelingsstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

Andelskronaværdi per kvadratmeter

2015 2014

4.634 4.469

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
Boliglejemaal	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
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.389	3.998

Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.634	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.183	
Gæld - omsætningsaktiver	5.641	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.114	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	754
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	526
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'	0

	2015 Procent	2014 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	90%	90%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	5%	8%
Øvrige omkostninger	43%	41%
Finansielle poster, netto	36%	36%
Afdrag	16%	15%
	100%	100%

16. 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 13.766.000 og DKK 1.900.000.

Garantier

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

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

17. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 skønforretning. 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

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
	2015	2014	31.12.15	31.12.14	31.12.13
B1 Andelsboliger	44	44	2.282	2.282	2.229
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	4	4	223	223	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 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

	2015	2014
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	2.567.800
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.078	1.025

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	11%	10%

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

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 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. andelskvm. pr. år	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
H1 Boligafgift	1.763.388	1.713.780	773	751
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	115.539	103.524	51	45
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.878.927	1.817.304	823	796

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.15	31.12.14
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	4.634	4.469
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.641	5.866
K3 Teknisk andelsværdi	10.275	10.335

	2015	2014	2013
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	186	135	47
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	123	119	-1.104
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	12	40	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	18	10
M3 Vedligeholdelse i alt	33	58	24