

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2017

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

Vita Boel Nielsen, formand
Esben Grønning
Allan Stjernekilde
Claus Jessing
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 01.01.17 - 31.12.17 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 24. april 2018

Bestyrelsen

Vita Boel Nielsen
(formand)

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Simon Vollmond Norden

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2018

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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

Søborg, den 24. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68



Morten Egnolm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

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 2017 udgør DKK 265.804 mod DKK -362.799 for sidste år. Stigningen i resultatet skyldes kurstab DKK 646.581 i forbindelse med foreningens lånomlægning sidste år. Andelskroneværdien udgør DKK 10.995.916.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.17
- 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.

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 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		2017 DKK	2016 DKK
	Boligafgifter, beboelse	1.760.345	1.752.204
	Lejeindtægter, beboelse	129.668	130.279
	Vaskeri, inkl. regulering tidligere år	38.402	34.801
	Andre indtægter, fællesarbejde	54.000	53.950
	Andre indtægter, øvrige	0	559
	Indtægter i alt	1.982.415	1.971.793
1	Reparation og vedligeholdelse	83.700	83.838
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	379.924	389.699
3	Ejendomsomkostninger	137.412	126.764
4	Foreningsomkostninger	615.979	452.483
	Omkostninger i alt	1.217.015	1.052.784
	Resultat før renter mv.	765.400	919.009
5	Finansiering, netto	499.596	1.281.808
	Resultat før skat	265.804	-362.799
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	265.804	-362.799
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneomlægning	322.479	-364.218
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
5	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	322.479	-364.218

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
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	15.773	22.931
13	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	149.241	129.617
	Periodeafgrænsningsposter	17.670	17.431
	Tilgodehavender i alt	205.121	192.416
5	Bankindeståender mv.	3.650.646	3.976.706
	Likvide beholdninger i alt	3.650.646	3.976.706
	Omsætningsaktiver i alt	3.855.767	4.169.122
	Aktiver i alt	30.716.417	31.029.772

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	586.000	586.000
	Opskrivningshenlæggelse	14.684.039	14.684.039
	Overført resultat	-4.274.123	-4.363.238
8, 13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	10.995.916	10.906.801
9	Andre reserver	2.700.000	2.700.000
	Andre reserver i alt	2.700.000	2.700.000
	Egenkapital i alt	13.695.916	13.606.801
	Hensættelse udskudt skat	300.000	300.000
10	Grundejernes Investeringsfond	193.660	167.279
13	Indvendig vedligeholdelse	110.277	105.921
	Hensatte forpligtelser i alt	603.937	573.200
5	Gæld til realkreditinstitutter	13.360.916	15.412.167
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.360.916	15.412.167
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.227.940	322.479
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	754.672	759.079
12	Anden gæld	48.145	327.700
13	Deposita og forudbetalt leje	24.891	28.346
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.055.648	1.437.604
	Gældsforpligtelser i alt	16.416.564	16.849.771
	Passiver i alt	30.716.417	31.029.772

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

	2017	2016
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	1.416	26.106
Glarmester	1.330	2.415
Kloakservice	0	8.346
Låsereparation	5.737	22.136
Maler	0	1.781
Murer	22.728	0
Varmanlæg eftersyn m.m.	6.117	42.475
Varmemåler og radiator	1.068	8.966
Vaskeri og drift	9.640	0
Blikkenslager og VVS	0	4.281
Diverse	4.927	1.238
	52.963	117.744
Grundejernes Investeringsfond §18	12.052	-10.543
Grundejernes Investeringsfond §18b	14.329	-27.719
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	4.356	4.356
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	83.700	83.838

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	41.165	35.413
Forsikringer	38.977	41.464
Ejendomsskat mv.	299.782	312.822
I alt	379.924	389.699

	2017	2016
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn, internt arbejde	26.562	18.239
Ejendomsservice, eksternt	110.850	108.525
I alt	137.412	126.764

4. Foreningsomkostninger

Administration	87.793	86.436
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.500
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	0	6.000
Rådgiver	427.563	254.024
Gebyrer	16.393	2.849
Varmeregnskab	29.617	28.677
Generalforsamling	163	0
Bestyrelsesmøder	2.758	8.085
Beboeraktiviteter	0	1.012
Kontorartikler	679	1.428
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	6.134	7.328
Ejd. Andel varme	0	3.938
Diverse	1.879	9.706
I alt	615.979	452.483

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea sikringskonto	1.067.911	0
Nordea byggekonto	2.000.000	0
Nordea drift	582.735	0
I alt	3.650.646	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	29 år	322.479	13.189.521	13.575.046	386.441
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	1 år	0	1.900.000	2.013.810	105.655
Omprioriteringsudgifter							7.500
I alt				322.479	15.089.521	15.588.856	499.596
Finansiering, netto							499.596

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.588.856	13.360.916	2.227.940	11.474.743
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	15.588.856	13.360.916	2.227.940	11.474.743

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.17.

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

2017
DKK**6. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.024.133
Årets skattepligtige indkomst udgør	12.437

31.12.17	31.12.16
DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.17	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.17	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.17	25.000.000	25.000.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.17	586.000	14.684.039	-4.363.238	10.906.801	2.700.000	13.606.801
Årets resultat			265.804	265.804		265.804
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Prisreduktion og salgsudgifter			0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-176.689	-176.689		-176.689
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	586.000	14.684.039	-4.274.123	10.995.916	2.700.000	13.695.916

	31.12.17 DKK	31.12.16 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	2.700.000
Andre reserver	0	0
Ultimo	2.700.000	2.700.000

10. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	71.583	59.531
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	122.077	107.748
I alt	193.660	167.279

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.500
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
Sjeldani	0	7.500
Advokat, retssag	0	6.938
Arkitekt gårdprojekt	0	13.281
Region Hovedstadens Ejendomsservice ApS	18.188	0
Øvrige	5.124	0
I alt	754.672	759.079

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Varmeregnskab	22.841	32.572
Vandregnskab	-1.175	430
Atp	0	189
Feriepenge	861	707
Forudbetalt beboere	25.526	293.864
Mellemregning administrator	54	-100
Øvrige	38	38
I alt	48.145	327.700

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum og forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	A	
1	Grønnevej 31	st tv	1	62,00		15.500	15.500				290.848
2	Grønnevej 31	st th	1	60,00		15.000	15.000				281.465
3	Grønnevej 31	1.tv	1	62,00		15.500	15.500				290.848
4	Grønnevej 31	1.th	1	60,00		15.000	15.000				281.465
5	Grønnevej 31	2.tv	1	62,00		15.500	15.500				290.848
6	Grønnevej 31	2.th	1	60,00		15.000	15.000				281.465
7	Grønnevej 33	st tv			46,00		0		49.070,07		0
8	Grønnevej 33	st th	1	45,00		11.250	11.250				211.099
9	Grønnevej 33	1.tv	1	49,00		12.250	12.250				229.863
10	Grønnevej 33	1.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
11	Grønnevej 33	2.tv	1	49,00		12.250	12.250				229.863
12	Grønnevej 33	2.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
13	Grønnevej 35	st tv	1	53,00		13.250	13.250				248.628
14	Grønnevej 35	st th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
15	Grønnevej 35	1.tv	1	53,00		13.250	13.250				248.628
16	Grønnevej 35	1.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
17	Grønnevej 35	2.tv	1	53,00		13.250	13.250				248.628
18	Grønnevej 35	2.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
19	Grønnevej 37	st tv	1	44,00		11.000	11.000				206.408
20	Grønnevej 37	st th	1	46,00		11.500	11.500				215.790
21	Grønnevej 37	1.tv	1	50,00		12.500	12.500				234.555
22	Grønnevej 37	1.th	1	48,00		12.000	12.000				225.172
23	Grønnevej 37	2.tv	1	50,00		12.500	12.500				234.555
24	Grønnevej 37	2.th	1	48,00		12.000	12.000				225.172
25	Grønnevej 39	st tv	1	46,00		11.500	11.500				215.790
26	Grønnevej 39	st th	1	44,00		11.000	11.000				206.408
27	Grønnevej 39	1.tv	1	48,00		12.000	12.000				225.172
28	Grønnevej 39	1.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
29	Grønnevej 39	2.tv	1	48,00		12.000	12.000				225.172
30	Grønnevej 39	2.th	1	50,00		12.500	12.500				234.555
31	Klingseyvej 35	st tv	1	53,00		13.250	13.250				248.628
32	Klingseyvej 35	st th	1	51,00		12.750	12.750				239.246
33	Klingseyvej 35	1.tv	1	53,00		13.250	13.250			0	248.628
34	Klingseyvej 35	1.th	1	51,00		12.750	12.750				239.246

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	forudbet. leje L	L	A		
35	Klingseyvej 35	2.tv		53,00		13.250	0		61.207,00		0	
36	Klingseyvej 35	2.th	1	51,00	12.750		12.750			9.937,00	239.246	
37	Klingseyvej 37	st tv	1	49,00	12.250		12.250				229.863	
38	Klingseyvej 37	st th	1	48,00	12.000		12.000				225.172	
39	Klingseyvej 37	1.tv	1	48,00	12.000		12.000				225.172	
40	Klingseyvej 37	1.th	1	49,00	12.250		12.250				229.863	
41	Klingseyvej 37	2.tv	1	48,00	12.000		12.000				225.172	
42	Klingseyvej 37	2.th	1	49,00	12.250		12.250				229.863	
43	Klingseyvej 39	st tv	1	60,00	15.000		15.000				281.465	
44	Klingseyvej 39	st th	1	62,00	15.500		15.500				290.848	
45	Klingseyvej 39	1.tv	1	60,00	15.000		15.000			12.500,00	281.465	
46	Klingseyvej 39	1.th	1	62,00	15.500		15.500				290.848	
47	Klingseyvej 39	2.tv	1	60,00	15.000		15.000				281.465	
48	Klingseyvej 39	2.th		62,00		15.500	0	24.890,88			0	
			45	2.344,00	161,00	586.000	40.250	586.000	24.890,88	110.277,07	22.437,00	10.995.916
				<u>2.505,00</u>		<u>626.250</u>		<u>586.000</u>				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

	2017	2016
Andelskroneværdi per kvadratmeter	4.691	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
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.273	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.691	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.152	
Gæld - omsætningsaktiver	5.359	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-341	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		751
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		805
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2017	2016
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	89%	89%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	4%	4%
Øvrige omkostninger	56%	49%
Finansielle poster, netto	25%	65%
Afdrag	16%	-18%
	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 01.01.17 - 31.12.17 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.

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
	2017	2016	31.12.17	31.12.16	31.12.15
B1 Andelsboliger	45	45	2.344	2.344	2.282
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	3	3	161	161	223
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (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

	2017	2016
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	34%	33%
--	-----	-----

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. andelskvm. pr. år	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
H1 Boligafgift	1.760.340	1.760.340	751	751
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	129.276	129.168	55	55
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.889.616	1.889.508	806	806

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.17	31.12.16
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	4.691	4.653
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.359	5.410
K3 Teknisk andelsværdi	10.050	10.063

	2017	2016	2015
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	113	-155	186
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	138	-155	123
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	21	47	12
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	12	0	21
M3 Vedligeholdelse i alt	33	47	33

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Stjernekilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-851535383698

IP: 212.130.26.13

2018-05-16 07:55:17Z

NEM ID 

Simon Vollmond Norden

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 152.115.88.154

2018-05-16 09:07:50Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-05-16 11:59:55Z

NEM ID 

Claus Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-650822033762

IP: 188.181.83.32

2018-05-18 07:22:24Z

NEM ID 

Vita Boel Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-535531114318

IP: 77.241.141.157

2018-05-18 09:11:16Z

NEM ID 

Vedrørende revisors underskrift henvises til side 7.

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>