

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2014

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 2014.

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 30. juni 2015

Bestyrelsen

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

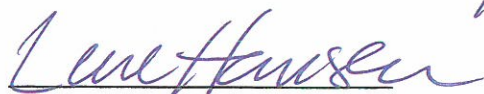
Dennis Leszkowicz

Vita Boel Nielsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedttaget på generalforsamling den 30/6 2015



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 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 – 31.12.14 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.

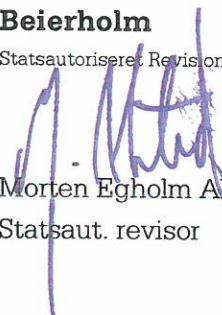
UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

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 30. juni 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Grønneshøj 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 2.567.800 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2014 udgør DKK 307.212. Andelskroneværdien udgør DKK 10.198.299.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14.
- 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.

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 rentekomkostninger, 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.

Note	2014 DKK	2013 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.683.355	1.650.501
Lejeindtægter, beboelse	99.891	102.022
Vaskeri, inkl. regulering tidligere år	28.344	120.965
Andre indtægter, fællesarbejde	52.800	52.300
Indtægter i alt	1.864.390	1.925.788
1 Reparation og vedligeholdelse	146.227	60.265
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	364.942	336.510
3 Ejendomsomkostninger	128.617	133.390
4 Foreningsomkostninger	245.815	259.945
Omkostninger i alt	885.601	790.110
Resultat før afskrivninger mv.	978.789	1.135.678
5 Afskrivning, driftsmidler og inventar	13.675	26.770
Afskrivninger i alt	13.675	26.770
Resultat før renter mv.	965.114	1.108.908
6 Finansiering, netto	657.902	1.003.985
Resultat før skat	307.212	104.923
7 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	307.212	104.923
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneomlægning	270.920	-2.461.856
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
6 Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	270.920	-2.461.856

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
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	13.675
Materielle anlægsaktiver i alt		26.860.650	26.874.325
Anlægsaktiver i alt		26.860.650	26.874.325
	Tilgodehavende beboere	3.000	835
14	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Andre tilgodehavender	71.738	60.555
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	108.810	82.672
	Periodeafgrænsningsposter	17.578	29.419
Tilgodehavender i alt		223.563	195.918
6	Bankindeståender mv.	3.189.238	3.110.095
Likvide beholdninger i alt		3.189.238	3.110.095
Omsætningsaktiver i alt		3.412.801	3.306.013
Aktiver i alt		30.273.451	30.180.338

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
14	Indskudskapital	570.500	570.500
	Opskrivningsshenlæggelse	14.584.039	14.584.039
	Overført resultat	-4.956.240	-4.956.113
9, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	10.198.299	10.198.426
10	Andre reserver	2.567.800	2.398.000
	Andre reserver i alt	2.567.800	2.398.000
	Egenkapital i alt	12.766.099	12.596.426
	Hensættelse udskudt skat	400.000	400.000
11	Grundejernes Investeringsfond	156.795	115.805
14	Indvendig vedligeholdelse	151.286	146.344
	Hensatte forpligtelser i alt	708.081	662.149
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.740.545	15.881.305
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.740.545	15.881.305
6	Gæld til realkreditinstitutter	280.280	270.920
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	731.861	751.759
13	Anden gæld	23.428	12.622
14	Deposita og forudbetalt leje	23.157	5.157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.058.726	1.040.458
	Gældsforpligtelser i alt	16.799.271	16.921.763
	Passiver i alt	30.273.451	30.180.338

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

	2014 DKK	2013 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	15.969	3.688
Elektriker	15.684	0
Glarmester	4.924	0
Kloakservice	0	3.425
Låsereparation	2.082	5.983
Maler	22.500	0
Snedker og tømre	6.419	0
Varmanlæg eftersyn m.m.	8.328	0
Vejvedligeholdelse	13.625	0
Vaskeri og drift	11.146	13.465
Diverse	39	8.794
	100.716	35.355
Grundejernes Investeringsfond §18	24.012	14.684
Grundejernes Investeringsfond §18b	14.576	3.303
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	6.923	6.923
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	146.227	60.265
2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.		
El og gas	31.941	14.646
Forsikringer	44.100	46.273
Ejendomsskat mv.	288.901	275.591
I alt	364.942	336.510

	2014 DKK	2013 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn, internt arbejde	2.940	10.920
Ejendomsservice, ekstern	116.749	109.450
Kontingenter	8.928	8.832
Snebekæmpelse	0	4.188
I alt	128.617	133.390

4. Foreningsomkostninger

Administration	80.340	79.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.400	23.000
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	0	4.000
Anden regnskabsmæssig assistance, lovpl. nøgletal	3.750	0
Advokat inkl. retshjælp	84.934	95.792
Rådgiver	2.344	18.285
Gebyrer	6.511	6.902
Varmeregnskab	651	628
Generalforsamling	3.212	0
Bestyrelsesmøder	3.839	2.532
Kontorartikler	2.010	175
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	4.142	7.336
Tab på tilgodehavender	2.892	0
Hjemmeside	1.740	1.355
Diverse	7.550	2.440
I alt	245.815	259.945

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.14	160.447
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.14	160.447
Afskrivning pr. 01.01.14	146.772
Årets afskrivning	13.675
Afskrivning pr. 31.12.14	160.447
Saldo pr. 31.12.14	0
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	121.327	0
I alt	3.189.238	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	4 år	0	1.900.000	1.900.000	105.655
Nordea Kredit	13.766.000	3,0000	28 år 9 mdr	270.920	13.428.062	14.120.825	552.247
I alt				270.920	15.328.062	16.020.825	657.902
Finansiering, netto							657.902

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.020.825	15.740.545	280.280	13.826.418
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	16.020.825	15.740.545	280.280	13.826.418

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14.

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

2014
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	992.789
Årets skattepligtige indkomst udgør	-54.724

31.12.14	31.12.13
DKK	DKK

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.14	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.14	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.14	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. 01.01.14	570.500	14.584.039	-4.956.113	10.198.426	2.398.000	12.596.426
Årets resultat			307.212	307.212		307.212
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			-139.519	-139.519		-139.519
Regulering andre reserver			-169.800	-169.800	169.800	0
Andre reguleringer			1.980	1.980		1.980
I alt	570.500	14.584.039	-4.956.240	10.198.299	2.567.800	12.766.099

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Andre reserver

Primo	2.398.000	1.963.000
Årets regulering	169.800	435.000
Ultimo	2.567.800	2.398.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	2.465.800	2.296.000
Andre reserver	102.000	102.000
Ultimo	2.567.800	2.398.000

11. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	46.808	29.830
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	109.987	85.975
I alt	156.795	115.805

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	23.400	23.000
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
Ejendomsservice	0	8.256
Afsat vand	0	5.755
Øvrige	1.601	7.888
I alt	731.861	751.759

	31.12.14	31.12.13
	DKK	DKK
13. Anden gæld		
A-skat mv.	403	2.414
Forudbetalt beboere	22.961	8.652
Mellemregning administrator	64	1.556
I alt	23.428	12.622

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum og forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
			A	L	A	L	A	A				
1	Grønnevej 31	1	62,00		15.500		15.500	15.500				277.079
2	Grønnevej 31	1	60,00		15.000		15.000	15.000				268.141
3	Grønnevej 31			62,00		15.500	15.500	0	1.610,46			0
4	Grønnevej 31	1	60,00		15.000		15.000	15.000				268.141
5	Grønnevej 31	1	62,00		15.500		15.500	15.500				277.079
6	Grønnevej 31	1	60,00		15.000		15.000	15.000				268.141
7	Grønnevej 33			46,00			11.500	0		43.044,27		0
8	Grønnevej 33	1	45,00		11.250		11.250	11.250				201.106
9	Grønnevej 33	1	49,00		12.250		12.250	12.250				218.982
10	Grønnevej 33	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
11	Grønnevej 33	1	49,00		12.250		12.250	12.250				218.982
12	Grønnevej 33	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
13	Grønnevej 35	1	53,00		13.250		13.250	13.250				236.858
14	Grønnevej 35	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
15	Grønnevej 35	1	53,00		13.250		13.250	13.250				236.858
16	Grønnevej 35	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
17	Grønnevej 35	1	53,00		13.250		13.250	13.250				236.858
18	Grønnevej 35	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
19	Grønnevej 37	1	44,00		11.000		11.000	11.000				196.637
20	Grønnevej 37	1	46,00		11.500		11.500	11.500				205.575
21	Grønnevej 37	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
22	Grønnevej 37	1	48,00		12.000		12.000	12.000				214.513
23	Grønnevej 37	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
24	Grønnevej 37	1	48,00		12.000		12.000	12.000				214.513
25	Grønnevej 39	1	46,00		11.500		11.500	11.500				205.575
26	Grønnevej 39	1	44,00		11.000		11.000	11.000				196.637
27	Grønnevej 39	1	48,00		12.000		12.000	12.000				214.513
28	Grønnevej 39	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
29	Grønnevej 39	1	48,00		12.000		12.000	12.000				214.513
30	Grønnevej 39	1	50,00		12.500		12.500	12.500				223.451
31	Klingseyvej 35	1	53,00		13.250		13.250	13.250				236.858
32	Klingseyvej 35	1	51,00		12.750		12.750	12.750				227.920
33	Klingseyvej 35	1	53,00		13.250	0	13.250	13.250				236.858
34	Klingseyvej 35	1	51,00		12.750		12.750	12.750				227.920

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingseyvej 35		53,00		13.250	0	189,27			0
36	Klingseyvej 35	51,00		12.750		12.750		54.264,16	9.937,00	227.920
37	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				218.982
38	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				214.513
39	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				214.513
40	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				218.982
41	Klingseyvej 37	48,00		12.000		12.000				214.513
42	Klingseyvej 37	49,00		12.250		12.250				218.982
43	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000				218.982
44	Klingseyvej 39	62,00		15.500		15.500				268.141
45	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000			12.500,00	277.079
46	Klingseyvej 39	62,00		15.500		15.500				268.141
47	Klingseyvej 39	60,00		15.000		15.000				277.079
48	Klingseyvej 39	62,00	62,00	15.000	15.500	15.000	21.356,96	53.977,84		268.141
		2.282,00	223,00	570.500	55.750	570.500	23.156,69	151.286,27	22.437,00	10.198.299
		2.505,00		626.250		570.500		570.500		

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

Andelskroneværdi per kvadratmeter

2014 2013

4.469 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
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
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.389	3.998

Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.469	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.125	
Gæld - omsætningsaktiver	5.866	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.032	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2014	2013
	Procent	Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		738
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		448
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2014	2013
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	90%	86%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	8%	-9%
Øvrige omkostninger	41%	-118%
Finansielle poster, netto	36%	-157%
Afdrag	15%	384%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 500.000 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.

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

17. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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
	2014	2013	31.12.14	31.12.13	31.12.12
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

	2014	2013
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	2.567.800	2.398.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.025	957

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

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	33%	32%

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

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år	Gns. DKK pr. andelskv. pr. år			
	2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Indtægtsart				
H1 Boligafgift	1.713.780	1.668.132	751	731
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	103.524	102.022	45	45
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.817.304	1.770.154	796	776

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.14		31.12.13	
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi		4.469		4.469
K2 Gæld - omsætningsaktiver		5.866		5.967
K3 Teknisk andelsværdi		10.335		10.436

	2014			2013			2012		
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter		135		46		-154			
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter		119		-1.079		-230			
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal									
M1 Vedligeholdelse , løbende		40		14		213			
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering		18		10		28			
M3 Vedligeholdelse i alt		58		24		241			