

ARKIV

**BEIERHOLM**  
VI SKABER BALANCE

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

CVR-nr. 18 47 55 45

**Årsrapport for 2012**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



BEIERHOLM - medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

Tel: 39 16 76 00  
www.beierholm.dk  
CVR-nr. 32 89 54 08

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 - 26

---

**Foreningen**

---

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

---

**Bestyrelse**

---

Allan Stjernekilde  
Esben Grønning  
Claus Jessing  
Dennis Leszkowicz

---

**Administrator**

---

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2012.

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 17. maj 2013

**Bestyrelsen**



Allan Stjernekilde



Esben Grønning

Claus Jessing

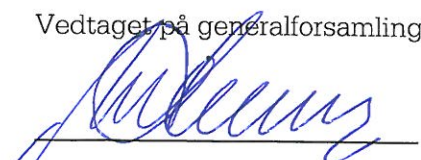


Dennis Leszkowicz

**Administrator**

  
SJEILDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den 26/6 2013



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 01.01.12 - 31.12.12, 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. 31.12.12 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 – 31.12.12 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 17. maj 2013

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 1.963.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen. I sidste årsregnskab var beløbet indregnet som hensat forpligtelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2012 udgør DKK -344.291. Andelskroneværdien udgør DKK 10.198.860.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.12.
- 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		2012 DKK	2011 DKK
	Boligafgifter, beboelse	1.625.805	1.642.250
	Lejeindtægter, beboelse	117.539	93.680
	Andre indtægter	51.600	51.100
	Indtægter, aftalt boligforbedring	4.637	15.765
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.799.581</b>	<b>1.802.795</b>
1	Reparation og vedligeholdelse	604.096	888.372
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	364.856	321.733
3	Ejendomsomkostninger	137.818	92.883
4	Foreningsomkostninger	345.015	321.909
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.451.785</b>	<b>1.624.897</b>
	<b>Resultat før afskrivninger mv.</b>	<b>347.796</b>	<b>177.898</b>
5	Afskrivning, driftsmidler og inventar	26.772	32.092
	<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>26.772</b>	<b>32.092</b>
	<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>321.024</b>	<b>145.806</b>
6	Finansiering, netto	665.315	652.586
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-344.291</b>	<b>-506.780</b>
7	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-344.291</b>	<b>-506.780</b>
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	207.054	199.363
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	-720.649	0
6	<b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>-513.595</b>	<b>199.363</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
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	40.445	67.217
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.901.095</b>	<b>26.927.867</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.901.095</b>	<b>26.927.867</b>
	Tilgodehavende beboere	5.839	23.210
	Tilgodehavende adv. D&D	0	48.442
14	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Andre tilgodehavender	48.647	19.158
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	59.212	0
	Periodeafgrænsningsposter	31.112	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>167.247</b>	<b>113.247</b>
6	Bankindeståender mv.	1.067.911	1.238.248
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.067.911</b>	<b>1.238.248</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.235.158</b>	<b>1.351.495</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.136.253</b>	<b>28.279.362</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
14	Indskudskapital	557.250	557.250
	Opskrivningshenlæggelse	14.584.039	14.484.039
	Overført resultat	-4.942.429	-4.188.894
9, 14	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>10.198.860</b>	<b>10.852.395</b>
10	Andre reserver	1.963.000	1.963.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.963.000</b>	<b>1.963.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.161.860</b>	<b>12.815.395</b>
	Hensættelse udskudt skat	400.000	500.000
11	Grundejernes Investeringsfond	97.818	0
14	Indvendig vedligeholdelse	189.846	180.858
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>687.664</b>	<b>680.858</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	13.606.815	13.413.537
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.606.815</b>	<b>13.413.537</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	215.813	206.901
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	549.932	0
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	763.860	953.569
13	Anden gæld	138.366	197.159
14	Deposita	11.943	11.943
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.679.914</b>	<b>1.369.572</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.286.729</b>	<b>14.783.109</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.136.253</b>	<b>28.279.362</b>

- 14 Fordeling af andelsværdi mv.  
 15 Nøgletal  
 16 Eventualforpligtelser mv.  
 17 Regnskabsmæssig usikkerhed

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager og VVS	25.893	6.893
Elektriker	48.127	181.800
Glarmester	3.715	0
Låsereparation	26.817	70.103
Kloakservice	7.919	7.640
Snedker og tømrer	0	277.511
Varmecentral	0	46.024
Varmemåler og radiator	1.000	0
Have- og gårdanlæg	30.991	0
Vejvedligeholdelse	93.377	0
Kælderrenovering	295.522	215.141
Postkasser	0	10.000
Diverse	509	18.680
	533.870	833.792
Grundejernes Investeringsfond §18	15.146	0
Grundejernes Investeringsfond §18b	46.092	35.657
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	8.988	7.847
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	11.076
I alt	604.096	888.372
<b>2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.</b>		
El og gas	71.978	40.623
Forsikringer	39.708	32.756
Ejendomsskat mv.	253.170	248.354
I alt	364.856	321.733

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vicevært	59.010	92.883
Trappevask	59.031	0
Lønsum	1.966	0
Kontingenter	8.811	0
Snebekæmpelse	9.000	0
I alt	137.818	92.883

**4. Foreningsomkostninger**

Administration	78.000	135.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.000
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år	8.500	10.000
Advokat	195.165	68.473
Rådgiver	39.109	28.435
Gebyrer	8.592	7.300
Varmeregnskab	25.057	0
Generalforsamling	5.044	0
Bestyrelsesmøder	812	9.414
Kontorartikler	4.400	0
Telefongodtgørelse og telefon	19.591	26.558
Opkrævet fællesudgifter tidligere år	-75.700	0
Diverse	13.945	14.729
I alt	345.015	321.909

**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.12	160.447
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.12	160.447
Afskrivning pr. 01.01.12	93.230
Årets afskrivning	26.772
Afskrivning pr. 31.12.12	120.002
Saldo pr. 31.12.12	40.445
Afskrivningssats, lineært	20%

**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea 0758 210790, Sikringskonto	1.067.911	0
I alt	1.067.911	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	28,00 år	160.728	8.780.361	9.020.118	420.670
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	6 år	0	1.900.000	2.303.389	105.365
Nordea Kredit	2.560.000	4,1507	27,75 år	46.326	2.456.764	2.499.121	119.341
Nordea, driftskonto				-720.649	549.932	549.932	19.938
I alt				-513.595	13.687.057	14.372.560	665.315
Finansiering, netto							665.315

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.822.628	13.606.815	215.813	11.956.399
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	549.932	0	549.932	0
I alt	14.372.560	13.606.815	765.745	11.956.399

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.12.

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

2012  
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	855.782
Årets skattepligtige indkomst udgør	-125.570

	31.12.12	31.12.11
	DKK	DKK

**8. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.01.12	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.12	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.12	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. 01.01.12	557.250	14.484.039	-4.188.894	10.852.395	1.963.000	12.815.395
Årets resultat			-344.291	-344.291		-344.291
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		100.000		100.000		100.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-409.244	-409.244		-409.244
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	557.250	14.584.039	-4.942.429	<b>10.198.860</b>	1.963.000	12.161.860

	31.12.12	31.12.11
	DKK	DKK

**10. Andre reserver**

Primo	1.963.000	1.093.000
Årets regulering	0	870.000
Ultimo	1.963.000	1.963.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	102.000	102.000
Andre reserver	1.861.000	1.861.000
Ultimo	1.963.000	1.963.000

**11. Grundejernes Investeringsfond**

Grundejernes Investeringsfond § 18	15.146	0
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	82.672	0
I alt	97.818	0

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	41.000	32.000
Dansk Byg A/S	706.860	706.860
PI Entreprenørfirma ApS	0	215.141
Telefongodtgørelse	16.000	0
Øvrige	0	-432
I alt	763.860	953.569

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
<b>13. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab tidligere år	62.216	124.602
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	140.025	139.814
Afholdte udgifter til opvarmning	-166.281	-215.018
Varmeregnskaber i alt	35.960	49.398
Øvrige:		
A-skat mv.	492	0
Forudbetalt beboere	6.519	-1.000
Mellemregning administrator	848	0
Vaskeri	94.547	73.061
Gebyr fællesarbejde	0	75.700
Anden gæld i øvrigt i alt	102.406	147.761
I alt	138.366	197.159

## 14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Indv. Vedlige L	Restinskud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
1	Grønnehøj 31 st tv	62,00		15.500		15.500				283.683
2	Grønnehøj 31 st th	60,00		15.000		15.000				274.532
3	Grønnehøj 31 1.tv		62,00		15.500		1.610,46			0
4	Grønnehøj 31 1.th	60,00		15.000		15.000				274.532
5	Grønnehøj 31 2.tv	62,00		15.500		15.500				283.683
6	Grønnehøj 31 2.th	60,00		15.000		15.000				274.532
7	Grønnehøj 33 st tv		46,00		11.500					0
8	Grønnehøj 33 st th	45,00		11.250		11.250				205.899
9	Grønnehøj 33 1.tv	49,00		12.250		12.250				224.201
10	Grønnehøj 33 1.th	50,00		12.500		12.500				228.777
11	Grønnehøj 33 2.tv	49,00		12.250		12.250				224.201
12	Grønnehøj 33 2.th	50,00		12.500		12.500				228.777
13	Grønnehøj 35 st tv	53,00		13.250		13.250				242.503
14	Grønnehøj 35 st th	50,00		12.500		12.500				228.777
15	Grønnehøj 35 1.tv	53,00		13.250		13.250				242.503
16	Grønnehøj 35 1.th	50,00		12.500		12.500				228.777
17	Grønnehøj 35 2.tv	53,00		13.250		13.250				242.503
18	Grønnehøj 35 2.th	50,00		12.500		12.500				228.777
19	Grønnehøj 37 st tv	44,00		11.000		11.000				201.323
20	Grønnehøj 37 st th	46,00		11.500		11.500				210.474
21	Grønnehøj 37 1.tv	50,00		12.500		12.500				228.777
22	Grønnehøj 37 1.th	48,00		12.000		12.000				219.626
23	Grønnehøj 37 2.tv	50,00		12.500		12.500				228.777
24	Grønnehøj 37 2.th	48,00		12.000		12.000				219.626
25	Grønnehøj 39 st tv	46,00		11.500		11.500				210.474
26	Grønnehøj 39 st th	44,00		11.000		11.000				201.323
27	Grønnehøj 39 1.tv	48,00		12.000		12.000				219.626
28	Grønnehøj 39 1.th	50,00		12.500		12.500				228.777
29	Grønnehøj 39 2.tv	48,00		12.000		12.000				219.626
30	Grønnehøj 39 2.th	50,00		12.500		12.500				228.777
31	Klingseyvej 35 st tv	53,00		13.250		13.250				242.503
32	Klingseyvej 35 st th	51,00		12.750		12.750				233.352
33	Klingseyvej 35 1.tv		53,00		13.250		6.785,98			0
34	Klingseyvej 35 1.th	51,00		12.750		12.750				233.352

## 14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Indv. Vedlige L	Restindskud A	Egenkapital
		A	L	A	L					
35	Klingsejvej 35 2.tv		53,00	13.250		0	139,27			0
36	Klingsejvej 35 2.th	51,00		12.750		12.750			9.937,00	233.352
37	Klingsejvej 37 st tv	49,00		12.250		12.250				224.201
38	Klingsejvej 37 st th	48,00		12.000		12.000				219.626
39	Klingsejvej 37 1.tv	48,00		12.000		12.000				219.626
40	Klingsejvej 37 1.th	49,00		12.250		12.250				224.201
41	Klingsejvej 37 2.tv	48,00		12.000		12.000				219.626
42	Klingsejvej 37 2.th	49,00		12.250		12.250				224.201
43	Klingsejvej 39 st tv	60,00		15.000		15.000				274.532
44	Klingsejvej 39 st th	62,00		15.500		15.500				283.683
45	Klingsejvej 39 1.tv	60,00		15.000		15.000			12.500,00	274.532
46	Klingsejvej 39 1.th	62,00		15.500		15.500				283.683
47	Klingsejvej 39 2.tv	60,00	62,00	15.000	15.500	15.000	3.356,96			274.532
48	Klingsejvej 39 2.th					0				0
		2.229,00	276,00	557.250	69.000	557.250	11.942,67	0,00	22.437,00	10.168.860
		<u>2.505,00</u>		<u>626.250</u>		<u>557.250</u>				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

2012 2011

Andelskroneværdi per kvadratmeter 4.869 4.576

**15. Nøgletal**

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

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

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	11.216	9.980
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.493	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.576	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	881	
Gæld - omsætningsaktiver	6.304	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	200	

## Nøgletal resultatopgørelse:

	<b>DKK/kvm</b>	
	2012	2011
	Procent	Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		729
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		426
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2012	2011
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	90%	91%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	37%	35%
Øvrige omkostninger	54%	31%
Finansielle poster, netto	41%	26%
Afdrag	-32%	8%
	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 2.560.000, DKK 1.900.000 og DKK 9.096.000.

### Garantier

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

AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

## 17. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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.