

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520
www.grantthornton.dk

Haveboligforeningen Grøndalsvænge

(CVR.nr. 21 77 30 18)

**Årsrapport 1. januar 2012 -
31. december 2012**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelses- og administratorpåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Ledelsesberetning	
Oplysninger om haveboligforeningen	4
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2012	8-9
Noter	10-16

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Haveboligforeningen Grøndalsvænge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2013

Bestyrelse

_____ Niels Tørring (konstituere tformand)	_____ Lars Börner	_____ Torben Bloch
_____ Palle Geertsen	_____ Johan Rønne	_____ Ole Fromberg
_____ Peter Arenborg	_____ Anna Kristine Ravn	_____ Mikael Koch-Hansen

Administrator

Mette Overby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / [2013](#).

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Haveboligforeningen Grøndalsvænge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Haveboligforeningen Grøndalsvænge for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion, kan vi oplyse at regnskabet ikke er revideret indenfor den i vedtægterne fastsatte 2 måneders frist efter regnskabsårets udløb.

Haveboligforeningen Grøndalsvænge har i resultatopgørelsen medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012 og 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 25. marts 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Skou

statsautoriseret revisor

Oplysninger om haveboligforeningen

Foreningen	Haveboligforeningen Grøndalsvænge Vindruevej 2A 2400 København NV
	Hjemmeside: www.groendalsvaenge.dk E-mail: groendalsvaenge@groendalsvaenge.dk
	CVR.nr.: 21 77 30 18 Stiftet: 26. november 1911 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Består af:	Andelshuse 389 Forretningsbygning <u>1</u>
	Enheder i alt <u>390</u>
Bestyrelse	Niels Tørring, konstitueret formand Lars Börner Torben Bloch Palle Geertsen Johan Rønne Ole Fromberg Peter Arenborg Anna Kristine Ravn Mikael Koch-Hansen
Administration	M O Ejendomsadministration ApS Vindruevej 2A 2400 København NV
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Statsautoriseret revisor Ole Skou Stockholmegade 45 2100 København Ø
Bankforbindelser	Nykredit Bank Arbejdernes Landsbank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haveboligforeningen Grøndalsvænge for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Boligafgift og leje

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift og leje. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift og leje er medtaget i balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat af årets resultat

Haveboligforeningen er skattepligtig af erhvervmæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsrapporten afsat udskudt skat ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes, at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene er optaget til seneste vurdering. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

Værdipapirer

Værdipapirer under anlægsaktiver måles til dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Andelskroneopgørelse

Andelenes værdi opgøres med udgangspunkt i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Budget 2013 tkr.	2012 kr.	Budget 2012 kr.	2011 tkr.
Boligafgift og leje	1	(ej revideret) 17.026	16.530.125	(ej revideret) 16.479	15.553
Andre indtægter	2	0	225.136	0	36
Indtægter		17.026	16.755.261	16.479	15.589
Ejendomsskatter m.v.	3	-12.396	-11.602.618	-11.588	-11.157
Forsikringer	4	-2.250	-2.221.807	-2.200	-1.325
Vedligeholdelse	5	-820	-548.327	-1.239	-406
Postkasser		0	0	0	-461
Honorarer og løn	6	-1.446	-1.427.092	-1.350	-1.351
Administrationsomk.	7	-404	-536.057	-387	-423
Udgifter		-17.316	-16.335.901	-16.764	-15.123
Resultat af primær drift ...		-290	419.360	-285	466
Finansielle indtægter	8	290	370.442	285	313
Finansielle omkostninger ...	9	0	0	0	-77
ARETS RESULTAT		0	789.802	0	702
Overføres til overført resultat		0	789.802	0	702

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Husene, andele	10	924.977.838	924.459
Forretningsbygningen, udlejningsejendom	11	<u>7.022.162</u>	<u>7.541</u>
		<u>932.000.000</u>	<u>932.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	12	<u>1.776.994</u>	<u>1.656</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>933.776.994</u>	<u>933.656</u>
Omsætningsaktiver			
Varmeregnskab, netto		26.437	27
Restancekonto, netto		8.814	16
Fællesantenne		420.892	385
Sociale lån		218.199	299
Lån, hjemfaldsret		230.784	357
Lån, frikøb grunde		5.075.490	6.285
Andre tilgodehavender		0	5
Forudbetalinger		<u>0</u>	<u>4</u>
		<u>5.980.616</u>	<u>7.378</u>
Likvide beholdninger		<u>8.741.561</u>	<u>10.252</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.722.177</u>	<u>17.630</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>948.499.171</u></u>	<u><u>951.286</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Egenkapital	13		
Egenkapital, andelshusene		924.977.838	924.458
Egenkapital, forretningsbygningen		7.022.162	7.542
Egenkapital, overført overskud		10.189.524	10.299
Fødselsdagskonto		146.840	147
		<u>942.336.364</u>	<u>942.446</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	14	243.876	109
		<u>243.876</u>	<u>109</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		5.075.490	6.285
		<u>5.075.490</u>	<u>6.285</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Depositum og fast forudbetalt leje		229.947	227
Mellemregning salg (husoverdragelser)		244.308	1.983
Periodisering		105.028	75
Jubilæumspenge hensat til legeplads		0	21
Anden gæld	15	264.158	140
		<u>843.441</u>	<u>2.446</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.918.931</u>	<u>8.731</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>948.499.171</u></u>	<u><u>951.286</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelenes værdi	17		

Noter til årsrapporten

	Budget 2013 tkr. (ej revideret)	2012 kr.	Budget 2012 tkr. (ej revideret)	2011 tkr.
1. Boligafgift og leje				
Boligafgift m.v.	16.802	16.324.646	16.245	15.357
Erhvervsleje og leje	224	205.479	234	196
	17.026	16.530.125	16.479	15.553
2. Andre indtægter				
Indskud og ekspedition	0	18.100	0	21
Diverse indtægter	0	207.036	0	15
	0	225.136	0	36
3. Ejendomsskatter mv.				
Ejendomsskat	12.396	11.605.786	11.588	11.169
Dagrenovation	0	-3.168	0	-12
	12.396	11.602.618	11.588	11.157
4. Forsikringer				
Bygningsforsikring	2.136	2.197.382	0	1.280
Øvrige forsikringer	114	24.425	0	45
	2.250	2.221.807	2.200	1.325
5. Vedligeholdelse				
Veje og kloaker.....	300	157.289	500	232
Maskiner og redskaber	0	0	15	0
Forretningsbygningen	0	65.134	0	136
Kontorlokaler	0	1.110	0	0
Have	0	1.615	0	32
Vedligehold legeplads	26	342.719	346	0
Gave jubilæum til legeplads	0	-20.800	0	0
Teknisk rådgivning .m.v.	120	0	0	0
El og vand udgift	24	0	0	0
Diverse vedligeholdelse	350	1.260	378	6
	820	548.327	1.239	406

Noter til årsrapporten

	Budget 2013 tkr.	2012 kr.	Budget 2012 kr.	2011 tkr.
6. Honorarer og løn	(ej revideret)		(ej revideret)	
Honorar, formand og udvalg	135	122.496	130	130
Honorar, administrator	750	750.000	740	733
Løn, gårdmand	0	201.980	130	381
Ekstern gårdmandsordning	385	210.280	160	0
Løn, rengøring	31	27.379	31	30
Snerydning	135	59.118	135	6
Pension	0	17.353	14	0
Feriepenge	0	4.092	0	4
Sociale bidrag	10	34.394	10	67
	1.446	1.427.092	1.350	1.351

7. Administrationsomkostninger

Omkostninger i forbindelse
med 100 års jubilæum

rest jf. note 10	0	0	0	28
Jubilæum, forlig teltleje	0	75.000	0	0
Møder og generalforsamling	75	42.110	75	79
Lys, varme og rengøring	60	66.116	60	53
Vandudgift	0	8.882	0	0
Telefon	9	8.381	6	9
Tryksager	0	27.299	20	46
EDB, nyanskaffelser	0	24.866	0	0
IT, hjemmeside mv.	45	107.959	70	10
Kontorartikler	20	2.944	20	26
Porto, gebyrer og udbringning	110	67.286	60	77
Kranse, blomster mv.	5	10.264	6	6
Tilskud, beboerarrangementer	12	21.410	12	10
Teknisk rådgivning	0	16.234	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	50	50.000	50	50
Advokat Bent Riis	0	0	0	13
Udarbejdelse af varmeregnskab	8	4.621	8	5
Juridisk bistand	10	0	0	0
Diverse	0	2.685	0	11
	404	536.057	387	423

Noter til årsrapporten

	Budget 2013 tkr. (ej revideret)	2012 kr.	Budget 2012 kr. (ej revideret)	2011 tkr.
8. Finansielle indtægter				
Renteindtægter mv.	120	135.520	104	119
Urealiserede kursgevinster, værdipapirer	0	126.092	0	22
Kursgevinst ved husoverdragelse	70	65.576	81	63
Udbytte mv.	100	43.254	100	109
	<u>290</u>	<u>370.442</u>	<u>285</u>	<u>313</u>

9. Finansielle omkostninger

Urealiserede kurstab, værdipapirer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>77</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>77</u>

	2012 kr.	2011 tkr.
10. Husene, andele		
Anskaffelsessum	6.997.356	6.998
Opskrivninger til ejendomsværdi 1. oktober 2012.....	917.980.482	917.461
	<u>924.977.838</u>	<u>924.459</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	924.977.838	924.459
Heraf grundværdi	-534.859.434	-449.362
Bygningsværdi	<u>390.118.404</u>	<u>475.097</u>

Noter til årsrapporten

	2012 kr.	2011 tkr.
11. Forretningsbygningen, udlejningsejendom		
Anskaffelsessum	872.425	872
Opskrivninger til ejendomsværdi 1. oktober 2012	6.149.737	6.669
	7.022.162	7.541
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	7.022.162	7.541
Heraf grundværdi	-4.443.366	-3.732
Bygningsværdi	2.578.796	3.809
Bygningsværdi i alt	392.697.200	478.906
Grundværdi i alt	539.302.800	453.094
12. Værdipapirer		
Bolind-Handel A/S (anskaffelsesværdi)	3.000	3
	3.000	3
<i>Investeringsforeninger:</i>		
MMI Investec Nye obl.mark Lok, stk 4.990 (ansk. 500.748)	0	495
Danske Invest Danske Lange obl., stk. 5.860(ansk. 612.487) .	676.654	653
Nordea Invest virksomhedsobl., stk. 4.775 (ansk. 499.851)	532.890	505
Nykredit Invest Lange obligationer, stk. 5.300 (ansk. 554.681)	564.450	0
	1.773.994	1.653
	1.776.994	1.656

Noter til årsrapporten

	2012 kr.	2011 tkr.
13. Egenkapital		
<i>Egenkapital, andelshusene</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	924.458.392	924.458
Korrektion opskrivning til ejendomsvurdering	519.446	0
	924.977.838	924.458
<i>Egenkapital, forretningsbygningen</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	7.541.608	7.542
Korrektion opskrivning til ejendomsvurdering	-519.446	0
	7.022.162	7.542
<i>Egenkapital, overført resultat</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	10.299.862	9.597
Kompensation for minirundkørsel.....	-87.850	0
Postkasser	-812.290	0
Årets resultat	789.802	702
	10.189.524	10.299
<i>Fødselsdagskonto</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	146.840	147
	146.840	147
	942.336.364	942.446
14. Andre hensatte forpligtelser		
<i>Jubilæum, 100 år</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	0	500
Anvendt i året	0	-500
	0	0
<i>Standardfradrag</i>		
Saldo pr. 1. januar 2012	109.282	101
Henlagt i året	134.594	8
Forbrugt i året	0	0
	243.876	109
	243.876	109

Noter til årsrapporten

	2012 kr.	2011 tkr.
15. Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	5.072	25
Feriepenge inkl. beregnet andel	44.384	45
Skyldig revision	46.250	50
Øvrige kreditorer	168.452	20
	<u>264.158</u>	<u>140</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet kautioner overfor lån optaget af medlemmer, for i alt kr. 26.431.053

	2012 kr.	2011 tkr.
17. Andelenes værdi		
Opgørelse af maksimal handelspris for foreningens huse og grunde.		
Grundværdi i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2012	539.302.800	453.094
Heraf vedrørende forretningsbygningen	-4.443.366	-3.732
Andelenes grundværdi	<u>534.859.434</u>	<u>449.362</u>
I henhold til vedtægternes § 14, litra a udgør den maksimale lovlige salgsværdi af grundene 95 %	<u>508.116.462</u>	<u>426.894</u>
Der fordeles i henhold til vedtægternes § 14, litra a.		
Bygningsværdi i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2012	392.697.200	478.906
Heraf vedrørende forretningsbygningen	-2.578.796	-3.809
Andelenes bygningsværdi	<u>390.118.404</u>	<u>475.097</u>
I henhold til vedtægternes § 14, litra a udgør den maksimale lovlige salgsværdi af grundene 95 %	<u>370.612.484</u>	<u>451.342</u>
Der fordeles i henhold til vedtægternes § 14, litra a.		

Noter til årsrapporten

17. Andelenes værdi, fortsat

Den samlede bygningsværdi af andelshusene fordeles således på de enkelte andele iflg. vedtægternes: § 14.1, litra b.

Først tilskrives basisværdien svarende til bygningsværdien for de enkelte huse ved den annullerede 1998-vurdering med fradrag for arealer, der er udgået efter 1998.

Dernæst tilskrives udbygningsværdien som værdien af arealer tilført andelen efter 1998. Værdien opgøres pr. kvadratmeter, der efter 1998 og pr. 1. oktober forud for generalforsamlingen er tilført andelen, med den af generalforsamlingen ovenfor fastsatte

Endelig tilskrives fordelingsværdien som værdien af overskud eller underskud af den af generalforsamlingen fastsatte samlede bygningsværdi for hele foreningen efter den samlede tilskrivning af basisværdier og udbygningsværdier. Værdien tilskrives forholdsmæssigt på den enkelte andel som et tillæg eller fradrag ud fra arealpriserne i den seneste ejendomsvurdering/årsregulering og den enkelte andels arealer opgjort i den annullerede vurdering 1998 med fradrag af eventuelt fjernede arealer.

	2012 kr.	2011 tkr.
Andel i foreningens formue		
Egenkapital	942.336.364	942.446
- Fødselsdagskonto	-146.840	-147
+ Hensatte forpligtelser.	243.876	109
- Maksimal lovlig handelspris for andelsgrundene	-508.116.462	-426.894
- Maksimal lovlig handelspris for andelshusene	<u>-370.612.484</u>	<u>-451.342</u>
Reguleret egenkapital	63.704.454	64.172
Frdrag 5 % af grund- og bygningsværdi i henhold til vedtægternes § 14 a + b	<u>-46.600.000</u>	<u>-46.600</u>
Til fordeling	<u>17.104.454</u>	<u>17.572</u>
der fordeles lige mellem alle 389 andele i foreningen	<u>43.970</u>	<u>45</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen til den følgende generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelenes værdi ikke kan opretholdes.