

**Andelsboligforeningen
Grøndalsvænge
Vindruevej 2A
2400 København NV**

CVR nr. 21 77 30 18

Årsrapport for 2020

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 26

Foreningen

AB Grøndalsvænge
Vindruevej 2A
2400 København NV
CVR-nr. 21 77 30 18
Hjemmeside: www.groendalsvaenge.dk
E-mail: formand@groendalsvaenge.dk

Bestyrelse

Bjarne Jepsen, formand
Kim Erdmann, næstformand
Tina Linn Austad
Marina Brønsvig
Anette Münter Hansen
Søren Hansen
Peter Arnborg Andersen
Karin Mygdal

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf. 70 30 20 20

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Arbejdernes Landsbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for AB Grøndalsvænge.

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 4. maj 2021

Bestyrelsen

Bjarne Jepsen
formand

Kim Erdmann
næstformand

Tina Linn Austad

Marina Brønsvig

Anette Münter Hansen

Søren Hansen

Peter Arnborg Andersen

Karin Mygdal

Administrator

DEAS A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2021

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grøndalsvænge for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 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.

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 4. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en vægtet gennemsnits kvadratmeterpris på DKK 25.254.

Der er taget hensyn til særlige forhold omkring andelshusenes karakter og foreningens vedtægtsbestemmelser.

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

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en vedtægtsbestemt reservation på t.DKK 68.250 og en reserve på t.DKK 15.000 til byggesager vedtaget på generalforsamlinger i 2017 og 2018 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året udviser et positivt resultat på t.DKK 80, mod sidste års resultat på -664. Sidste års resultat var påvirket af afholdte udgifter til fortovsrenovering af på t.DKK 953.

Foreningen har et rentetilpasningslån med hovedstol DKK 1.858.814, rentesatsen udgør - 0,27004 pr. 31.12.2020. Lånet rentetilpasses næste gang pr. 01.04.2023

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Grøndalsvænge 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, lånoptagelsesomkostninger 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

Driftsmidler og inventar over DKK 14.100 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 litra b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af andelshuse 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 omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægternes §6 fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med en vedtægtsbestemt reserve med tillæg af det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling, samt med større vedligeholdelsesprojekter besluttet på tidligere generalforsamlinger.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af andelskroneværdi med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser

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		2020 DKK	2019 DKK
	Boligafgift, udgifter andelshuse	4.901.400	4.901.400
	Boligafgift, ejendomskatter andelshuse	17.100.048	16.224.262
	Lejeindtægter, erhverv	331.383	305.515
	Andre indtægter	18.575	34.070
	Indtægter i alt	22.351.406	21.465.247
1	Reparation og vedligeholdelse	954.762	1.803.284
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	19.245.443	18.121.348
3	Ejendomsomkostninger	477.825	491.532
4	Foreningsomkostninger	1.556.780	1.747.308
	Omkostninger i alt	22.234.810	22.163.472
	Resultat før renter mv.	116.596	-698.225
5	Værdipapir, kursregulering	-20.526	28.828
	Værdipapir, afkast	49.707	25.939
	Renteindtægter	3.275	0
7	Renteudgifter	68.978	20.287
	Finansiering, netto	-36.522	34.480
	Resultat før skat	80.074	-663.745
8	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	80.074	-663.745
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	590.559	115.880
7	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	590.559	115.880

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 300 m.fl, Utterslev		
9	Valuarvurdering	1.365.000.000	1.280.000.000
	Igangværende ombygning	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.365.000.000	1.280.000.000
5	Værdipapirer	1.583.507	1.604.033
	Finansielle anlægsaktiver	1.583.507	1.604.033
	Anlægsaktiver i alt	1.366.583.507	1.281.604.033
	Tilgodehavende boligafgift mv.	16.766	0
	Lån frikøb grunde	1.013.873	1.604.432
6	Andre tilgodehavender	189.863	124.607
	Periodeafgrænsningsposter	1.906.082	115.394
	Tilgodehavender i alt	3.126.584	1.844.433
7	Bankindeståender mv.	30.247.983	18.343.365
	Likvide beholdninger i alt	30.247.983	18.343.365
	Omsætningsaktiver i alt	33.374.567	20.187.798
	Aktiver i alt	1.399.958.074	1.301.791.831

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	0	0
	Opskrivningshænlægelse	1.277.575.959	1.192.575.959
	Overført resultat	18.758.096	22.928.022
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	1.296.334.055	1.215.503.981
10	Andre reserver	83.250.000	79.000.000
	Andre reserver i alt	83.250.000	79.000.000
13	Egenkapital i alt	1.379.584.055	1.294.503.981
	Hensættelse udskudt skat	0	0
	Fødselsdagskonto	127.469	127.469
	Øvrige hensættelser	489.862	363.446
	Hensatte forpligtelser i alt	617.331	490.915
7	Gæld til realkreditinstitutter	778.873	1.484.432
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	778.873	1.484.432
7	Gæld til realkreditinstitutter	235.000	120.000
8	Selskabsskat	0	0
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	320.382	377.647
12	Anden gæld	18.072.392	4.449.507
	Deposita og forudbetalt husleje	350.041	365.349
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.977.815	5.312.503
	Gældsforpligtelser i alt	19.756.688	6.796.935
	Passiver i alt	1.399.958.074	1.301.791.831

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Pengetrømsopgørelse

16 Lovpligtige nøgleoplysninger

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Egenkapital ejendom	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.20	0	1.192.575.959	22.928.022	1.215.503.981	79.000.000	1.294.503.981
Årets resultat			80.074	80.074		80.074
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		85.000.000		85.000.000		85.000.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			-4.250.000	-4.250.000	4.250.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			0	0		0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	0	1.277.575.959	18.758.096	1.296.334.055	83.250.000	1.379.584.055

Fordeling af andelskroneværdi mv. i henhold til vedtægternes §6:

Beløb i DKK	Offentlig ejendoms- vurdering	5% reserve ejendom	Andre reguleringer	Andelskro- ne	Andre reserver	Egenkapital i alt
A. Formueandel i grunde, andele	521.289.764	-26.064.488		495.225.276	26.064.488	521.289.764
B. Formueandel, bygninger, andele	827.289.032	-4.136.452		785.924.580	41.364.452	827.289.032
C. Fællesformue (389 andele)						
Fælleshus, grunde og bygninger	16.421.204	-821.060		15.600.144	821.060	16.421.204
Overført resultat mv.				-4.15.945	15.000.000	14.584.055
C. Fællesformue i alt (389 andele)	16.421.204	-821.060	0	15.184.199	15.821.060	31.005.259
Egenkapital i alt	1.365.000.000	-68.250.000	0	1.296.334.055	83.250.000	1.379.584.055

Værdifordelinger:

	DKK	5% reserve ejendom DKK	Formue ejendom ekskl. 5% DKK	5% reserve ejendom DKK	DKK
Valuarvurdering	1.365.000.000	-68.250.000	1.296.750.000	68.250.000	68.250.000
Offentlig vurdering, grunde	525.620.400	-26.281.020	499.339.380	26.281.020	525.620.400
Restværdi bygninger	839.379.600	-4.196.898	797.410.620	41.968.980	839.379.600

Fordeling grunde, vedtægternes bilag 1:

	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde andelshavere (kvm 178.994)	521.289.764	-26.064.488	495.225.276	26.064.488	521.289.764
Grunde fælleshus (kvm 1487)	4.330.636	-216.532	4.114.104	216.532	4.330.636

Fordeling bygningsværdier:

	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Bygninger, andelshavere	827.289.032	-4.136.452	785.924.580	41.364.452	827.289.032
Bygninger, fælleshus	12.090.568	-604.528	11.486.040	604.528	12.090.568

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Vejede og kloak	681.814	621.819
Forretningsbygning og anlæg	57.316	128.723
Småanskaffelser, fritidsforeningen	0	0
Genopretning anlæg mv.	215.483	86.359
Diverse	149	1.250
	954.762	838.151
Fortove, renovering og genopretning	0	965.133
	954.762	1.803.284
I alt	954.762	1.803.284

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

Renovation	985.946	885.480
Skorstensfejer	129.577	128.154
Ejendomsskat mv.	16.114.378	15.230.980
Ejendomsskat mv. i alt	17.229.901	16.244.614
Forsikringer	1.755.919	1.577.261
Øvrige forsikringer	17.290	149.717
Selvrisiko	191.505	101.124
	1.964.714	1.828.102
El	17.417	14.189
Vandafgift	11.365	10.202
Varme	22.046	24.241
	50.828	48.632
I alt	19.245.443	18.121.348

	2020	2019
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn	169.625	183.748
ATP mv., inkl. regulering tidl. år	0	-6.035
Lønsumsafgift	2.847	9.486
	172.472	187.199
Ekstern gårdmandsservice	286.600	261.345
Rengøring/vinduespolering	13.500	19.500
Snerydning	5.114	23.488
Divese	139	0
	305.353	304.333
I alt	477.825	491.532

4. Foreningsomkostninger

Administration	723.750	770.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	75.000
Revisor, anden assistance	5.000	0
Advokat	119.125	187.500
Anden teknisk rådgivning	457.057	399.635
Fælles bygningsregulativ	0	75.000
Valuarvurdering	56.250	56.250
Inventar	0	7.048
Kontingent	14.638	18.615
Kontorartikler	2.704	1.141
Generalforsamling og møder	0	28.526
Drift kopimaskine	9.208	4.865
It, hjemmeside mv.	28.349	15.941
Beboerengagement mv.	4.768	28.565
Gaver og blomster	5.280	0
Telefon og porto	3.146	15.645
Bankgebyr og andre gebyrer	43.478	46.730
Varmeregnskab	4.196	5.452
Diverse	4.831	11.395
I alt	1.556.780	1.747.308

5. Værdipapirer

Beløb i DKK	Styk	Kostpris	31.12.20 Kursværdi	31.12.19 Kursværdi	2020 Afkast	2019 Afkast
Bolind-Handel A/S (anskaffelsesværdi)		3.000	3.000	3.000	0	0
	0	3.000	3.000	3.000	0	0
Danske Invest Lange obligationer	5.860	612.487	584.008	598.389	27.542	14.064
Nordea Invest Virksomhedsobligationer	4.775	499.851	450.091	451.476	10.505	2.865
Nykredit Invest Lange obligationer	5.300	554.681	546.408	551.168	11.660	9.010
Investeringsforeninger alt	15.935	1.670.019	1.580.507	1.601.033	49.707	25.939
Værdipapirer i alt	15.935	1.673.019	1.583.507	1.604.033	49.707	25.939
Kursregulering tab					-20.526	0
Kursregulering gevinst					0	28.828
Kursregulering værdipapirer					-20.526	28.828
Nettoafkast, værdipapirer					29.181	54.767

2020
DKK

2019
DKK

6. Andre tilgodehavender

Sidste års varmeregnskab	0	-13.150
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a'conto varme	-47.250	-58.130
Afholdte udgifter til opvarmning	72.698	63.323
Varmeregnskaber i alt	25.448	-7.957
Sociale lån	95.314	95.314
Diverse tilgodehavender	69.101	37.250
Øvrige i alt	164.415	132.564
I alt	189.863	124.607

7. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nykredit Bank 5470 70302278	21.526.994	-25.291
Arbejdernes Landsbank 5331 0245095	8.699.395	-39.804
Kasse	21.594	0
I alt	30.247.983	-65.095

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Jyske Realkredit	1.858.814	Variabel	13 år	590.559	1.013.873	1.013.873	3.884
Andre renter							0
I alt				590.559	1.013.873	1.013.873	3.884
Finansiering, netto							68.979

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.013.873	778.873	235.000	518.700
I alt	1.013.873	778.873	235.000	518.700

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

Foreningen har et rentetilpasningslån med hovedstol DKK 1.858.814, hvor renter udgør -0,27004%

Lånet rentetilpasses næste gang pr. 01.04.23.

2020
DKK

8. Skattepligtig indkomst

Fremførbare underskud inkl. årets skattepligtige indkomst	-5.890.160
Skat af årets resultat	0

31.12.20 31.12.19
DKK DKK

9. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.20	87.424.041	87.424.041
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.20	87.424.041	87.424.041
Opskrivning til valuarvurdering	1.277.575.959	1.192.575.959
Valuarvurdering	1.365.000.000	1.280.000.000
Kontant ejendomsvurdering	1.110.000.000	1.110.000.000

Ejendom er vurderet den 26. januar 2021 af John Lindgren, ejendomsmægler MDE, valuar. Valuarvurderingen er baseret på en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 25.754. Der er taget hensyn til særlige forhold omkring andelshusenes karakter og foreningens vedtægtsbestemmelser.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

10. Andre reserver

Primo	79.000.000	64.000.000
Årets regulering	4.250.000	15.000.000
Ultimo	83.250.000	79.000.000

Specifikation af andre reserver:

Andelshusene, grunde	26.064.488	26.064.488
Andelshusene, bygninger	41.364.452	37.175.669
Fælleshus, grund	216.532	216.532
Fælleshus, bygninger	604.528	543.311
Vedtægtsbestemte reserver i alt	68.250.000	64.000.000
Tag fælleshus, 2018	2.000.000	2.000.000
Fortovsrenovering, 2017	13.000.000	13.000.000
Øvrige reserver i alt	15.000.000	15.000.000
I alt	83.250.000	79.000.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	75.000
Advokat	112.500	187.500
Gendrup	10.879	0
Valuar	56.250	56.250
Arkitekt	22.050	0
Forsikring	15.100	0
Diverse	28.603	58.897
I alt	320.382	377.647

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

12. Anden gæld

A-skat mv.	36.580	18.859
Feriepenge	0	553
Diverse	9.126	0
Tilbageholdt ved salg vedr. lokalplan	116.000	0
Andelsoverdragelser mv.	17.910.686	4.430.095
Anden gæld i alt	18.072.392	4.449.507

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Fordeling af andelskroneværdi mv. i henhold til vedtægternes §6:

A. Formueandel i grunde, andele	495.225.276	495.225.276
B. Formueandel, bygninger, andele	785.924.580	706.337.717
C. Fællesformue (389 andele)	15.184.199	13.940.988
Andelskrone i alt til fordeling	1.296.334.055	1.215.503.981

Punkt A fordeles efter areal i henhold til bilag 1 til vedtægterne.

Punkt B fordeles efter den enkelte andels formueandel i bygningsværdien.

Punkt C fordeles ligeligt pr andel	39.034	35.838
------------------------------------	--------	--------

14. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, hovedstol DKK 9.854.466.

Andelsboligforeningen har stillet garantier for i alt DKK 5.026.114 i forbindelse med køb af andele.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat ved overdragelse af sidste udlejede areal.

Den udskudte skat bliver aktuel såfremt fælleshuset overgår til andelshavere, og der ikke sker anden udlejning til ikke andelshavere

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

2020

DKK

15. Pengestrømsopgørelse

Årets resultat før skat		80.074
Hensættelser		0
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning		20.526
<hr/>		
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		100.600
<hr/>		
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender		-1.282.151
Leverandørgæld		-57.265
Udbetalt selskabsskat		0
Anden driftsafledt gæld		13.607.577
<hr/>		
Driftens likviditetsvirkning		12.368.761
<hr/>		
Investeringer i anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	0	
Afsluttet byggesag	0	0
<hr/>		
Salg af materielle anlægsaktiver / afskrivninger ført under tilgodehavender		0
<hr/>		
Investeringernes likviditetsvirkning		0
<hr/>		
Regulering hensatte forpligtelser		126.416
Optagelse af langfristede lån		0
Afdrag på langfristede lån, incl. Delindfrielse		-590.559
<hr/>		
Finansieringens likviditetsvirkning		-464.143
<hr/>		
Årets samlede likviditetsvirkning		11.904.618
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets begyndelse		18.343.365
Årets likviditetsvirkning		11.904.618
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning		30.247.983
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger		30.247.983
<hr/>		
I alt		30.247.983
<hr/>		

16. 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
	2020	2019	31.12.20	31.12.19	31.12.18
B1 Andelsboliger	389	389	47.336	47.336	47.336
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	4	397	397	397
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	31.275	31.275	31.275
B6	393	393	79.008	79.008	79.008

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 1915
D2 Ejendommens opførelses år 1915-1927

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:
Valuarvurdering

	2020	2019
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	1.365.000.000	1.280.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	17.277	16.201

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	83.250.000	79.000.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.054	1.000

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	6%	6%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	99%	99%

16. 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	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
H1 Boligafgift	4.901.400	4.901.400	104	104
H2 Erhvervslejeindtægter	346.903	305.515	7	6
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Andre indtægter	18.575	34.070	0	1
Indtægter i alt	5.266.878	5.240.985	111	111

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.20	31.12.19
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	27.386	25.678
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-288	-283
K3 Teknisk andelsværdi	27.098	25.395

	2020	2019	2018
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	2	-14	15
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	12	2	3
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	12	11	8
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	12	0
M3 Vedligeholdelse i alt	12	23	8

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.”

Benny Thirup

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13440178

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-11 07:46:49Z

NEM ID 

Helle Kühl

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-11 09:14:47Z

NEM ID 

Marina Brønsvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-767239157984

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-05-11 09:24:48Z

NEM ID 

Tina Linn Austad

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-105409679705

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-05-11 09:32:53Z

NEM ID 

Bjarne Jepsen

Formand

På vegne af: Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-476620102380

IP: 83.90.xxx.xxx

2021-05-11 10:00:12Z

NEM ID 

Anette Münther Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-190615931272

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-05-11 10:54:24Z

NEM ID 

Peter Arnborg Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-625901754079

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-05-11 12:20:20Z

NEM ID 

Karin Mygdal Andreasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-161027139374

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-13 11:13:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4EEEDB-XSPVD-UD50T-XQFYE-56QP4-M13G5

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 tidsstempelt 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>

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.”

Søren Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-304527134784

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-14 06:27:19Z

NEM ID 

Kim Renee Erdmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-144523485244

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-05-17 10:04:14Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Underskrivende revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-05-17 10:17:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4EEDB-XSPVD-UD50T-XQFYE-56QP4-M13G5

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>