

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

CVR-nr. 18 47 55 45

**Årsrapport for 2020**

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 28

---

**Foreningen**

---

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

---

**Bestyrelse**

---

Simon Vollmond Norden, formand  
Vita Boel Nielsen  
Esben Grønning  
Allan Stjernekilde  
Claus Jessing

---

**Administrator**

---

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for AB Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2021

## Bestyrelsen

Simon Vollmond Norden  
(formand)

Vita Boel Nielsen

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

## Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2021

---

Dirigent

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmer i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 for regnskabsåret 01.01.20 - 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 28. 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 Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 3,8 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, 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 13.400.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2020 udgør DKK 705.977 mod DKK 47.858 for sidste år. Stigningen i resultatet skal ses i lyset af, at der sidste år var omprioreringsomkostninger for DKK 382.031.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

**Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskronenværdi**

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskronenværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b)

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, at der anvendes en valuarvurdering udarbejdet den 14.05.20 af Scheel & Co. ApS til fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

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**

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering. De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der derudover 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 valuarvurdering, 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 b, valuarvurdering.

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	2020 DKK	2019 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.760.345	1.760.345
Lejeindtægter, beboelse	132.021	130.477
Vaskeri	19.675	30.064
Fællesarbejde	54.000	54.000
Øvrige indtægter	0	5.066
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.966.041</b>	<b>1.979.952</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	275.508	265.425
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	400.122	373.399
3 Ejendomsomkostninger	108.054	116.917
4 Foreningsomkostninger	243.184	441.562
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.026.868</b>	<b>1.197.303</b>
<b>Resultat før afskrivninger og renter mv.</b>	<b>939.173</b>	<b>782.649</b>
5 Afskrivning, driftsmidler og inventar	23.845	23.845
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>23.845</b>	<b>23.845</b>
<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>915.328</b>	<b>758.804</b>
6 Finansiering, netto	209.351	710.946
<b>Resultat før skat</b>	<b>705.977</b>	<b>47.858</b>
7 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>705.977</b>	<b>47.858</b>
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	365.808	-129.419
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
6 <b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>365.808</b>	<b>-129.419</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39		
8	Valuarvurdering	42.900.000	42.900.000
5	Driftsmidler og inventar	59.612	83.457
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.959.612</b>	<b>42.983.457</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.959.612</b>	<b>42.983.457</b>
	Tilgodehavende beboere	7.924	0
13	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	153.551	137.685
	Andre tilgodehavender	0	1.413
	Periodeafgrænsningsposter	40.906	40.556
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>224.818</b>	<b>202.091</b>
6	Bankindeståender mv.	2.131.848	1.838.158
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.131.848</b>	<b>1.838.158</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.356.666</b>	<b>2.040.249</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.316.278</b>	<b>45.023.706</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	586.000	586.000
	Opskrivningshenlæggelse	32.634.039	32.634.039
	Overført resultat	-14.900.727	-15.433.562
13	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>18.319.312</b>	<b>17.786.477</b>
9	Andre reserver	13.400.000	13.400.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>13.400.000</b>	<b>13.400.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.719.312</b>	<b>31.186.477</b>
	Hensættelse udskudt skat	250.000	250.000
10	Grundejernes Investeringsfond	258.239	243.653
13	Indvendig vedligeholdelse	123.436	118.989
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>631.675</b>	<b>612.642</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	12.424.730	12.621.621
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.424.730</b>	<b>12.621.621</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	370.034	365.808
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.847
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.589	179.200
12	Anden gæld	67.522	30.993
13	Deposita og forudbetalt leje	25.416	25.118
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>540.561</b>	<b>602.966</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.965.291</b>	<b>13.224.587</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>45.316.278</b>	<b>45.023.706</b>

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

**Egenkapitalopgørelse****Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.20	586.000	32.634.039	-15.433.562	17.786.477	13.400.000	31.186.477
Årets resultat			705.977	705.977		705.977
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-173.142	-173.142		-173.142
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Andre reguleringer			0	0		0
<b>I alt</b>	<b>586.000</b>	<b>32.634.039</b>	<b>-14.900.727</b>	<b>18.319.312</b>	<b>13.400.000</b>	<b>31.719.312</b>

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Glarmester	977	0
Kloakservice	11.863	0
Låsereparation	3.333	13.006
Murer	0	68.204
Varmanlæg eftersyn m.m.	15.484	6.300
Varmemåler og radiator	11.756	0
Vaskeri og drift	37.115	13.052
Blikkenslager og VVS	29.063	0
Traktor/fejmaskine - benzin	574	0
Værktøj/Maskiner/hjælpematr.	1.220	0
Teknisk bistand	135.611	138.201
Diverse	10.855	689
	257.851	239.452
Grundejernes Investeringsfond §18	-794	6.480
Grundejernes Investeringsfond §18b	14.004	15.137
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	4.447	4.356
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	275.508	265.425
<b>2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.</b>		
El og gas	18.284	13.130
Forsikringer	40.556	39.992
Ejendomsskat mv.	341.282	320.277
I alt	400.122	373.399
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Løn, internt arbejde	25.270	27.361
Feriepenge	3.115	718
Ejendomsservice, ekstern	79.669	88.838
I alt	108.054	116.917

	2020 DKK	2019 DKK
<b>4. Foreningsomkostninger</b>		
Administration	95.933	93.139
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	25.500
Anden regnskabsmæssig assistance, generalforsamling	5.000	5.000
Anden regnskabsmæssig assistance, byggesag mv.	16.000	0
Rådgiver	15.313	218.698
Valuar	0	25.000
Gebyrer	5.766	5.244
Varmeregnskab	32.719	31.470
Generalforsamling	2.464	711
Bestyrelsesmøder	8.940	3.676
Beboeraktiviteter	748	3.412
Kontorartikler	1.001	1.089
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	6.268	6.587
Diverse	8.532	3.536
I alt	243.184	441.562

**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.20	119.225
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.20	119.225
Afskrivning pr. 01.01.20	35.768
Årets afskrivning	23.845
Afskrivning pr. 31.12.20	59.613
Saldo pr. 31.12.20	59.612
Afskrivningssats, lineært	20%

**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea sikringskonto	1.067.910	0
Nordea drift	1.063.938	0
I alt	2.131.848	0

**6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	12.991.000	1,1504	28 år 9 mdr	365.808	12.533.411	12.794.764	209.351
I alt				365.808	12.533.411	12.794.764	209.351
Finansiering, netto							209.351

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.794.764	12.424.730	370.034	10.639.992
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	12.794.764	12.424.730	370.034	10.639.992

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

2020

DKK

**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregn. af årets skattepl. indkomst	1.030.026
Årets skattepligtige indkomst udgør	0

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

**8. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.01.20	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.20	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til valuarvurdering	32.884.039	32.884.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.20	42.900.000	42.900.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

Valuarvurderingen er foretaget af Scheel & Co. ApS den 14.05.2020.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75%.

Anvendelse af en højere afkastsats ved valuarvurderingen vil have væsentlig effekt på ejendommens værdi.

Valuarvurderingen kan anvendes til brug ved fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

**9. Andre reserver**

Primo	13.400.000	1.500.000
Årets regulering	0	11.900.000
Ultimo	13.400.000	13.400.000
Specifikation af andre reserver:		
Andre reserver	13.400.000	13.400.000
Ultimo	13.400.000	13.400.000

**10. Grundejernes Investeringsfond**

Grundejernes Investeringsfond § 18	90.037	90.831
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	168.202	152.822
I alt	258.239	243.653

**11. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	26.000	25.500
Anden regnskabsmæssig assistance, generalforsamling	5.000	0
Anden regnskabsmæssig assistance, byggesag mv.	16.000	0
Valuar	0	25.000
Ejendomsservice	6.825	0
DLA Piper	0	125.000
Miele Service	23.726	0
Øvrige	38	3.700
I alt	77.589	179.200

---

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK
<b>12. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab	37.540	19.076
Vandregnskab	906	-513
A-skat og Am-bidrag	3.521	0
Atp	95	95
Forudbetalt beboere	24.130	7.314
Mellemregning administrator	1.330	5.021
I alt	67.522	30.993

---

## 13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum og	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L		A	
1	Grønnehøj 31	st tv	1	62,00	15.500		15.500					484.555
2	Grønnehøj 31	st th	1	60,00	15.000		15.000					468.924
3	Grønnehøj 31	1.tv	1	62,00	15.500		15.500					484.555
4	Grønnehøj 31	1.th	1	60,00	15.000		15.000					468.924
5	Grønnehøj 31	2.tv	1	62,00	15.500		15.500					484.555
6	Grønnehøj 31	2.th	1	60,00	15.000		15.000					468.924
7	Grønnehøj 33	st tv								55.184,07		0
8	Grønnehøj 33	st th	1	45,00	11.250	11.500	11.250					351.693
9	Grønnehøj 33	1.tv	1	49,00	12.250		12.250					382.955
10	Grønnehøj 33	1.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
11	Grønnehøj 33	2.tv	1	49,00	12.250		12.250					382.955
12	Grønnehøj 33	2.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
13	Grønnehøj 35	st tv	1	53,00	13.250		13.250					414.217
14	Grønnehøj 35	st th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
15	Grønnehøj 35	1.tv	1	53,00	13.250		13.250					414.217
16	Grønnehøj 35	1.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
17	Grønnehøj 35	2.tv	1	53,00	13.250		13.250					414.217
18	Grønnehøj 35	2.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
19	Grønnehøj 37	st tv	1	44,00	11.000		11.000					343.878
20	Grønnehøj 37	st th	1	46,00	11.500		11.500					359.509
21	Grønnehøj 37	1.tv	1	50,00	12.500		12.500					390.770
22	Grønnehøj 37	1.th	1	48,00	12.000		12.000					375.139
23	Grønnehøj 37	2.tv	1	50,00	12.500		12.500					390.770
24	Grønnehøj 37	2.th	1	48,00	12.000		12.000					375.139
25	Grønnehøj 39	st tv	1	46,00	11.500		11.500					359.509
26	Grønnehøj 39	st th	1	44,00	11.000		11.000					343.878
27	Grønnehøj 39	1.tv	1	48,00	12.000		12.000					375.139
28	Grønnehøj 39	1.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
29	Grønnehøj 39	2.tv	1	48,00	12.000		12.000					375.139
30	Grønnehøj 39	2.th	1	50,00	12.500		12.500					390.770
31	Klingseyvej 35	st tv	1	53,00	13.250		13.250					414.217
32	Klingseyvej 35	st th	1	51,00	12.750		12.750					398.586

## 13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	forudbet. leje L	L	A		
33	Klingseyvej 35	1.tv	1	53,00	13.250		13.250				414.217	
34	Klingseyvej 35	1.th	1	51,00	12.750		12.750				398.586	
35	Klingseyvej 35	2.tv				53,00					0	
36	Klingseyvej 35	2.th	1	51,00	12.750	13.250	12.750		68.251,50	9.937,00	398.586	
37	Klingseyvej 37	st tv	1	49,00	12.250		12.250				382.955	
38	Klingseyvej 37	st th	1	48,00	12.000		12.000				375.139	
39	Klingseyvej 37	1.tv	1	48,00	12.000		12.000				375.139	
40	Klingseyvej 37	1.th	1	49,00	12.250		12.250				382.955	
41	Klingseyvej 37	2.tv	1	48,00	12.000		12.000				375.139	
42	Klingseyvej 37	2.th	1	49,00	12.250		12.250				382.955	
43	Klingseyvej 39	st tv	1	60,00	15.000		15.000				468.924	
44	Klingseyvej 39	st th	1	62,00	15.500		15.500				484.555	
45	Klingseyvej 39	1.tv	1	60,00	15.000		15.000			12.500,00	468.924	
46	Klingseyvej 39	1.th	1	62,00	15.500		15.500				484.555	
47	Klingseyvej 39	2.tv	1	60,00	15.000		15.000				468.924	
48	Klingseyvej 39	2.th				62,00		25.415,86			0	
			45	2.344,00	161,00	586.000	40.250	586.000	25.415,86	123.435,57	22.437,00	18.319.312
				<u>2.505,00</u>		<u>626.250</u>		<u>586.000</u>				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskudet.

	2020	2019
Andelskroneværdi per kvadratmeter	7.815	7.588

**14. 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	45	2.344
Boliglejemål	2	161
Erhvervslejemål	0	0
	47	2.505

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.666	9.980
Valuarvurdering	18.302	17.126
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.273	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	7.815	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	5.717	
Gæld - omsætningsaktiver	4.526	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-775	
Nøgletal resultatopgørelse:		<b>DKK/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		751
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		820
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2020	2019
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	90%	89%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	17%	15%
Øvrige omkostninger	47%	52%
Finansielle poster, netto	13%	40%
Afdrag	23%	-7%
	100%	100%

## 15. Eventualforpligtelser

### Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 500.000 ligger til sikkerhed for lån i Nordea.

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 12.991.000.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve på i alt DKK 2.675.000.

### Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor bank for andelshavers lån til erhvervelse af andel.

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

### Udskudt skat

I regnskabet er beregning af udskudt skat DKK 250.000 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 850.000.

Forskellen DKK 600.000 anses som eventualforpligtelse.

**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	45	45	2.344	2.344	2.344
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	3	3	161	161	161
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>2.505</b>	<b>2.505</b>	<b>2.505</b>

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskronværdien  
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 andelskronværdien:  
Valuarvurdering

	2020	2019
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	42.900.000	42.900.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	17.126	17.126

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	13.400.000	13.400.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	5.349	5.349

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	31%	31%
---	-----	-----

P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	70%	69%
--	-----	-----

**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. andelskv. pr. år	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
H1 Boligafgift	1.760.340	1.760.340	751	751
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	132.024	130.476	56	56
Andre indtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.892.364</b>	<b>1.890.816</b>	<b>807</b>	<b>807</b>

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.20	31.12.19
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	7.815	7.588
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.526	4.771
K3 Teknisk andelsværdi	12.341	12.360

	2020 DKK pr. kvm.	2019 DKK pr. kvm.	2018 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	301	20	-392
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	156	-55	950
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	103	96	17
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	7	10	613
<b>M3 Vedligeholdelse i alt</b>	<b>110</b>	<b>106</b>	<b>630</b>

# PENNEO

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

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

## Claus Jessing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-650822033762

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-05-28 06:56:16Z

NEM ID 

## Allan Stjernekilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-851535383698

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-05-28 07:01:13Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-29 09:09:22Z

NEM ID 

## Simon Vollmond Norden

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-03 10:34:45Z

NEM ID 

## Vita Boel Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-535531114318

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-08 13:11:40Z

NEM ID 

## Morten Egholm Alsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-06-09 20:26:57Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-10 06:51:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DOIWK-0AZTX-BGXLM-C6F8C-B2QQI-1FQF3

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>