

Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

2720 Vanløse
CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2025

Penneo dokumentnøgle: 37BN6-XIYL-F4XT0-QOEN5-7092D-FLAJ5

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

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

CVR-nr.: 18 47 55 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jasmin Hansen, formand
Claus Jessing
Maria Vollmond
Frii Ejdesgaard Mikkelsen
Joh Aleksander Hansen

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforeningen Grønneshøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2026

Bestyrelse

Jasmin Hansen
Formand

Claus Jessing

Maria Vollmond

Frii Ejdesgaard Mikkelsen

Joh Aleksander Hansen

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Vedtaget på generalforsamling den /

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 tilsidesættelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 den øverste ledelse 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

Ledelsen 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, andelsboligloven 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, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 29. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,40%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 66.300 pr. 31.12.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 5.634 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

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.

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.25 på t.DKK 13.000 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK -2.732.511 mod DKK 645.835 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Resultatet for 2025 er forringet i forhold til 2024. Dette skyldes primært driftsført andel af byggesager, som alene udgør t.DKK 3.907 i 2025.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.25.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2025 DKK	2024 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.980.163	1.980.160
Lejeindtægter, beboelse	92.618	91.959
Vaskeriindtægter	26.130	27.009
Fællesarbejde	55.200	55.200
Øvrige indtægter	207	0
Indtægter i alt	2.154.318	2.154.328
1 Reparation og vedligeholdelse	-3.619.242	-393.555
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-483.259	-460.153
3 Ejendomsomkostninger	-104.655	-105.302
4 Foreningsomkostninger	-280.962	-364.660
Omkostninger i alt	-4.488.118	-1.323.670
Resultat før finansielle poster	-2.333.800	830.658
Finansielle indtægter	1.193	0
Finansielle omkostninger	-399.904	-184.823
Finansielle poster i alt	-398.711	-184.823
Resultat før skat	-2.732.511	645.835
5 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-2.732.511	645.835

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	459.054	383.008
I alt	459.054	383.008

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
Ejendommen matr.nr. 3047, Vanløse, Grønneshøj 31-39 og Klingseyvej 35-39:			
6	Ejendom	66.300.000	50.000.000
	Ejendom, igangværende byggesager	115.443	0
Materielle anlægsaktiver i alt		66.415.443	50.000.000
Anlægsaktiver i alt		66.415.443	50.000.000
Tilgodehavende hos beboere		0	4.756
Tilgodehavende hos andelshavere, indefrosne indskud		22.437	22.437
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		0	217.981
Andre tilgodehavender		12.075	69
Tilgodehavender i alt		34.512	245.243
8	Likvide beholdninger	1.467.804	3.233.076
Omsætningsaktiver i alt		1.502.316	3.478.319
Aktiver i alt		67.917.759	53.478.319

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	599.250	599.250
	Reserve for opskrivninger	43.318.039	39.734.039
	Overført resultat	-12.847.434	-15.877.005
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	31.069.855	24.456.284
9	Andre reserver	13.000.000	11.400.000
10	Reserve for fastholdt vurdering	0	7.100.000
	Andre reserver i alt	13.000.000	18.500.000
	Egenkapital i alt	44.069.855	42.956.284
	Hensættelse til udskudt skat	0	200.000
	Grundejernes Investeringsfond §119	0	108.833
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	66.546	64.108
	Hensatte forpligtelser i alt	66.546	372.941
11	Gæld til realkreditinstitutter	23.137.338	8.841.057
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.137.338	8.841.057
11	Gæld til realkreditinstitutter	520.016	387.433
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.414	26.238
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.342	124.220
13	Grundejernes Investeringsfond § 120	0	234.725
14	Anden gæld	25.248	535.421
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	644.020	1.308.037
	Gældsforpligtelser i alt	23.781.358	10.149.094
	Passiver i alt	67.917.759	53.478.319
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Fordeling af andelsværdi m.v.		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Reserve for fastholdt vurdering	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25							
Saldo pr. 01.01.25	599.250	39.734.039	-15.877.005	24.456.284	11.400.000	7.100.000	42.956.284
Regulering, opskrivning af ejendom	0	3.534.000	0	3.534.000	0	0	3.534.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	112.082	112.082	0	0	112.082
Regulering udskudt skat	0	50.000	150.000	200.000	0	0	200.000
Regulering andre reserver	0	0	5.500.000	5.500.000	1.600.000	-7.100.000	0
Årets resultat	0	0	-2.732.511	-2.732.511	0	0	-2.732.511
Saldo pr. 31.12.25	599.250	43.318.039	-12.847.434	31.069.855	13.000.000	0	44.069.855

	2025	2024
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Porttelefoner	0	17.953
Småanskaffelser	269	0
Murer	-5.543	9.293
Varmeanlæg	18.353	18.087
Elektriker	4.571	559
Kloak	11.664	4.563
Have- og gårdanlæg	5.657	4.625
Låseservice	1.121	12.644
Drift vaskeri	7.020	0
Skadedyrsbekæmpelse	10.750	30.500
Andre vedligeholdelsesomkostninger	0	8.125

Vedligeholdelse, løbende i alt	53.862	106.349
--------------------------------	--------	---------

Energioptimering, arkitekt	0	271.846
Reparation og vedligehold, andel vinduer (34%)	1.734.000	0
Anden vedligeholdelse, byggesag	2.000.000	0
Kloakarbejder, byggesag	172.500	0

Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	3.906.500	271.846
---	-----------	---------

Grundejernes Investeringsfond § 120	-234.725	16.744
Grundejernes Investeringsfond § 119	-108.833	-3.776
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.438	2.392

Indvendig vedligeholdelse for lejere i alt	-341.120	15.360
--	----------	--------

I alt	3.619.242	393.555
-------	-----------	---------

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	218.382	218.382
Forsikringer	67.415	63.505
El	30.114	23.779
Renovation m.v.	167.348	154.487

I alt	483.259	460.153
-------	---------	---------

	2025	2024
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn til vicevært	0	2.363
Viceværtsservice	77.475	79.188
Rengøringsartikler m.v.	2.992	8.688
Vinduespolering	0	6.250
Snerydning	24.188	8.813
I alt	104.655	105.302

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	594	2.534
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.453	1.017
Administration	118.771	115.311
Administration, øvrige	23.546	14.045
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.500	33.000
Anden regnskabsmæssig ass., øvrige	0	57.000
Varmeregnskabshonorar	39.898	39.950
Advokathonorar	5.938	0
Bankgebyr og andre gebyrer	8.465	9.108
Andre administrationsomkostninger	-106	0
Administrationsomkostninger i alt	234.059	271.965
Konsulent	0	21.477
Valuarvurdering	28.750	55.625
Tab/indtægt på debitorer	-4.347	-2.907
Bestyrelsesgodtgørelse	22.500	18.500
Øvrige foreningsomkostninger i alt	46.903	92.695
I alt	280.962	364.660

	2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	-------------

5. Selskabsskat

Årets aktuelle skat	0	0
I alt	0	0

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	10.015.961	10.015.961
Tilgang i året	12.766.000	0
Kostpris pr. 31.12.25	22.781.961	10.015.961
Opskrivninger pr. 01.01	39.984.039	38.284.039
Opskrivninger i året	3.534.000	1.700.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	43.518.039	39.984.039
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	66.300.000	50.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 27.05.26 af Scheel & Co. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,40%.

Beløb i DKK

Specifikation af tilgang i året:

Facadeisolering	5.000.000	0
Vinduer og døre	3.366.000	0
Altaner	4.400.000	0
Specifikation af tilgang i året i alt	12.766.000	0

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

7. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	119.225	119.225
Kostpris pr. 31.12.25	119.225	119.225
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-119.225	-119.225
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-119.225	-119.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	0
Afskrivningssats, lineært	20%	20 %

8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Nordea drift	387.146	3.233.076
Nordea, byggesagskonto	1.080.658	0
I alt	1.467.804	3.233.076

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	11.400.000	11.900.000
Regulering af reserve	1.600.000	-500.000
Andre reserver pr. 31.12.25	13.000.000	11.400.000

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

10. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	7.100.000	5.400.000
Regulering af reserve	-7.100.000	1.700.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.25	0	7.100.000

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Nordea Kredit	12.991.000	23 år 9 mdr.	1,1504%	170.964	387.433	10.639.992	8.706.766
Nordea Kredit	7.000.000	29 år 6 mdr.	3,8947%	170.991	71.621	6.928.380	6.965.104
Nordea Kredit	8.000.000	29 år 9 mdr.	2,5398%	57.797	0	8.000.000	7.985.484
Gæld til realkreditinstitutter i alt				399.752	459.054	25.568.372	23.657.354
Øvrige				152			
Finansielle omkostninger i alt				399.904			

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	23.657.354	520.016	23.137.338	22.869.821
I alt	23.657.354	520.016	23.137.338	22.869.821

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.25.

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	34.500	78.000
Øvrige	37.842	46.220
I alt	72.342	124.220

13. Grundejernes Investeringsfond § 120

Grundejernes Investeringsfond § 120	0	234.725
-------------------------------------	---	---------

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
14. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	208.679	200.640
Afholdte udgifter til opvarmning	-186.074	-197.423
Varmeregnskab i alt	22.605	3.217
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	86.055	79.014
Afholdte udgifter til vand	-83.412	-77.909
Vandregnskab i alt	2.643	1.105
Andelsoverdragelse m.v.	0	527.711
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	1.431
Mellemregning administrator	0	1.957
Øvrig anden gæld i alt	0	531.099
Anden gæld, kortfristet i alt	25.248	535.421

15. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I regnskabet er beregning af udskudt skat på t.DKK 0 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering. Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 700. Forskellen t.DKK 700 anses som eventualforpligtelse.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 12.991, t.DKK 7.000 og t.DKK 8.000.

Det skal bemærkes, at der yderligere er tinglyst et realkreditpantebrev på t.DKK 8.000 den 04.03.2026.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
1	Grønneshøj 31	St. tv.	1	62,00		15.500	803.642
2	Grønneshøj 31	St. th.	1	60,00		15.000	777.719
3	Grønneshøj 31	1. tv.	1	62,00		15.500	803.642
4	Grønneshøj 31	1. th.	1	60,00		15.000	777.719
5	Grønneshøj 31	2. tv.	1	62,00		15.500	803.642
6	Grønneshøj 31	2. th.	1	60,00		15.000	777.719
7	Grønneshøj 33	St. tv.	0		46,00		0
8	Grønneshøj 33	St. th.	1	45,00		11.250	583.289
9	Grønneshøj 33	1. tv.	1	49,00		12.250	635.137
10	Grønneshøj 33	1. th.	1	50,00		12.500	648.099
11	Grønneshøj 33	2. tv.	1	49,00		12.250	635.137
12	Grønneshøj 33	2. th.	1	50,00		12.500	648.099
13	Grønneshøj 35	St. tv.	1	53,00		13.250	686.985
14	Grønneshøj 35	St. th.	1	50,00		12.500	648.099
15	Grønneshøj 35	1. tv.	1	53,00		13.250	686.985
Transport			14	765,00	46,00	191.250	9.915.913

17. Fordeling af andelsværdi m.v. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport		14	765,00	46,00	191.250	9.915.913
16 Grønneshøj 35	1. th.	1	50,00		12.500	648.099
17 Grønneshøj 35	2. tv.	1	53,00		13.250	686.985
18 Grønneshøj 35	2. th.	1	50,00		12.500	648.099
19 Grønneshøj 37	St. tv.	1	44,00		11.000	570.327
20 Grønneshøj 37	St. th.	1	46,00		11.500	596.251
21 Grønneshøj 37	1. tv.	1	50,00		12.500	648.099
22 Grønneshøj 37	1. th.	1	48,00		12.000	622.175
23 Grønneshøj 37	2. tv.	1	50,00		12.500	648.099
24 Grønneshøj 37	2. th.	1	48,00		12.000	622.175
25 Grønneshøj 39	St. tv.	1	46,00		11.500	596.251
26 Grønneshøj 39	St. th.	1	44,00		11.000	570.327
27 Grønneshøj 39	1. tv.	1	48,00		12.000	622.175
28 Grønneshøj 39	1. th.	1	50,00		12.500	648.099
29 Grønneshøj 39	2. tv.	1	48,00		12.000	622.175
30 Grønneshøj 39	2. th.	1	50,00		12.500	648.099
31 Klingseyvej 35	St. tv.	1	53,00		13.250	686.985
32 Klingseyvej 35	St. th.	1	51,00		12.750	661.061
33 Klingseyvej 35	1. tv.	1	53,00		13.250	686.985
34 Klingseyvej 35	1. th.	1	51,00		12.750	661.061
35 Klingseyvej 35	2. tv.	1	53,00		13.250	686.985
36 Klingseyvej 35	2. th.	1	51,00		12.750	661.061
37 Klingseyvej 37	St. tv.	1	49,00		12.250	635.137
38 Klingseyvej 37	St. th.	1	48,00		12.000	622.175
39 Klingseyvej 37	1. tv.	1	48,00		12.000	622.175
40 Klingseyvej 37	1. th.	1	49,00		12.250	635.137
41 Klingseyvej 37	2. tv.	1	48,00		12.000	622.175
42 Klingseyvej 37	2. th.	1	49,00		12.250	635.137
43 Klingseyvej 39	St. tv.	1	60,00		15.000	777.719
44 Klingseyvej 39	St. th.	1	62,00		15.500	803.642
45 Klingseyvej 39	1. tv.	1	60,00		15.000	777.719
46 Klingseyvej 39	1. th.	1	62,00		15.500	803.642
47 Klingseyvej 39	2. tv.	1	60,00		15.000	777.719
48 Klingseyvej 39	2. th.	0		62,00		0
Afrunding		0				-8
I alt		46	2.397,00	108,00	599.250	31.069.855

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 250.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	12.962	10.203

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	46	46	2.397	2.397	2.397
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	2	108	108	108
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	I alt	48	48	2.505	2.505	2.505

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1985.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1962.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke aktuelt, se dog vedtægternes §5.		

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 31-12-2025

Ja Nej

F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

		DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 66.300.000 50.000.000 26.467 19.960

F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 0 0 0 0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

		DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 13.000.000 18.500.000 5.190 7.385

31.12.25 31.12.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 20 37

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.980.163	1.980.160	826	826
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	92.618	91.959	39	38

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.25	31.12.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	12.962	10.203
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	9.295	2.783
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.257	12.986

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-1.140	269	-54
R	Årets afdrag	192	160	158

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	-115	49	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.559	109	326
M3	Vedligeholdelse i alt	1.444	158	370

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisci efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

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

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Ved beregning af udskudt skat på ophør af erhvervsmæssig aktivitet 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.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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."

Maria Vollmond

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønneshøj/Klingseyvej

Serienummer: 4a226687-81e5-4d65-90c5-43b057c5d438

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-06-01 14:19:01 UTC



Joh Aleksander Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønneshøj/Klingseyvej

Serienummer: 936f899a-8f86-401a-ab33-b9ecb8386587

IP: 109.56.xxx.xxx

2026-06-01 15:18:56 UTC



Claus Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønneshøj/Klingseyvej

Serienummer: d9bd955d-974e-4721-bc41-a32b1dc357cd

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-06-01 19:47:50 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønneshøj/Klingseyvej

Serienummer: beceb32f-ef6a-4151-9d5d-96e7c964b5d1

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-06-02 05:08:13 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By&Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-02 06:54:50 UTC



Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Grønneshøj/Klingseyvej

Serienummer: 3e3af158-2951-458d-9866-86466e5dccc2

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-10 05:59:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Morten Egholm Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-06-18 09:38:02 UTC



Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-18 09:40:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.