

# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31- 39 & Klingseyvej 35-39

2720 Vanløse  
CVR-nr. 18 47 55 45

## Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: WGPFG-KK1TH-S92YZ-AOMXF-C9YD9-55YJI

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

## 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  
Frie Ejdesgaard Mikkelsen  
Joh Aleksander Hansen

---

### Administrator

---

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

---

### Revision

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

### Pengeinstitut

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Grønnehøj 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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2025

### **Bestyrelse**

Jasmin Hansen  
Formand

Claus Jessing

Maria Vollmond

Frii Ejdesgaard Mikkelsen

Joh Aleksander Hansen

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2025

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 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 16. maj 2025

### 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 Grønnehøj 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 3,55%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 50.000 pr. 31.12.24. 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 4.547 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. 31.12.24 på t.DKK 18.500 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK 645.835 mod DKK -128.919 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Resultatet for 2024 er forbedret i forhold til 2023. Dette skyldes primært færre udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder udgifter i 2023 til arkitekt vedrørende energi-optimering på DKK 815.358 mod DKK 271.846 i 2024.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.24.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

### **Opgørelse af andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Fastholdt vurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 3. Valuarvurderingen udgør t.DKK 42.900 og er udarbejdet af Scheel & Co. den 14.05.20.

Forskellen i værdiansættelsen mellem ny valuarvurdering og fastholdt valuarvurdering udgør t.DKK 7.100 tillagt eventuelle forbedringer udført efter 30.06.2020, er indregnet i årsrapporten i balancen under andre reserver (reserve for fastholdt vurdering).

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.980.160	1.880.148
Lejeindtægter, beboelse	91.959	101.712
Vaskeriindtægter	27.009	23.324
Fællesarbejde	55.200	54.900
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.154.328</b>	<b>2.060.084</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-393.555	-924.575
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-460.153	-519.923
3 Ejendomsomkostninger	-105.302	-99.562
4 Foreningsomkostninger	-364.660	-441.960
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.323.670</b>	<b>-1.986.020</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>830.658</b>	<b>74.064</b>
Af- og nedskrivninger	0	-11.922
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>830.658</b>	<b>62.142</b>
Finansielle omkostninger	-184.823	-191.061
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-184.823</b>	<b>-191.061</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>645.835</b>	<b>-128.919</b>
5 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>645.835</b>	<b>-128.919</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	383.008	378.634
<b>I alt</b>	<b>383.008</b>	<b>378.634</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Ejendommen matr.nr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39:		
6	Ejendom	50.000.000	48.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.000.000</b>	<b>48.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.000.000</b>	<b>48.300.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	4.756	408
	Tilgodehavende hos andelshavere, indefrosne indskud	22.437	22.437
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond	217.981	185.370
	Andre tilgodehavender	69	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>245.243</b>	<b>208.215</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.233.077</b>	<b>2.478.325</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.478.320</b>	<b>2.686.540</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>53.478.320</b>	<b>50.986.540</b>

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	599.250	599.250
	Reserve for opskrivninger	39.734.039	38.034.039
	Overført resultat	-15.877.004	-14.978.582
	<b>Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)</b>	<b>24.456.285</b>	<b>23.654.707</b>
9	Andre reserver	11.400.000	11.900.000
10	Reserve for fastholdt vurdering	7.100.000	5.400.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>18.500.000</b>	<b>17.300.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.956.285</b>	<b>40.954.707</b>
	Hensættelse til udskudt skat	200.000	200.000
	Grundejernes Investeringsfond §119	108.833	97.636
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	64.108	61.716
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>372.941</b>	<b>359.352</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	8.841.057	8.884.233
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.841.057</b>	<b>8.884.233</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	387.433	383.008
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.238	26.880
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.220	78.688
13	Grundejernes Investeringsfond § 120	234.725	216.443
14	Anden gæld	535.421	83.229
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.308.037</b>	<b>788.248</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.149.094</b>	<b>9.672.481</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.478.320</b>	<b>50.986.540</b>
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 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	599.250	38.034.039	-14.978.582	23.654.707	11.900.000	5.400.000	40.954.707
Årets indskud fra nye andelshavere	0	0	0	0	0	0	0
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.700.000	0	1.700.000	0	0	1.700.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-344.257	-344.257	0	0	-344.257
Regulering andre reserver	0	0	-1.200.000	-1.200.000	-500.000	1.700.000	0
Årets resultat	0	0	645.835	645.835	0	0	645.835
Saldo pr. 31.12.24	599.250	39.734.039	-15.877.004	24.456.285	11.400.000	7.100.000	42.956.285

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Maler	0	16.875
Porttelefoner	17.953	0
Murer	9.293	0
Blikkenslager og VVS	0	6.345
Varmeanlæg	18.087	12.755
Elektriker	559	5.338
Kloak	4.563	0
Have- og gårdanlæg	4.625	600
Drift af maskiner	0	637
Låseservice	12.644	9.790
Drift vaskeri	0	-516
Skadedyrsbekæmpelse	30.500	375
Andre vedligeholdelsesomkostninger	8.125	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	106.349	52.199
Energioptimering, arkitekter	271.846	815.538
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	271.846	815.538
Grundejernes Investeringsfond § 120	16.744	23.199
Grundejernes Investeringsfond § 119	-3.776	31.339
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.392	2.300
Indvendig vedligeholdelse for lejere i alt	15.360	56.838
I alt	393.555	924.575
<b>2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.</b>		
Ejendomsskatter	218.382	293.090
Forsikringer	63.505	58.034
El	23.779	37.306
Renovation m.v.	154.487	131.493
I alt	460.153	519.923

	2024	2023
	DKK	DKK

### 3. Ejendomsomkostninger

Løn til vicevært	2.363	12.049
Viceværtsservice	79.188	81.325
Rengøringsartikler m.v.	8.688	0
Vinduespolering	6.250	0
Snerydning	8.813	6.188
I alt	105.302	99.562

### 4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	2.534	1.806
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.017	1.508
Administration	115.311	111.953
Administration, øvrige	14.045	12.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.000	31.000
Anden regnskabsmæssig ass., øvrige	57.000	-2.500
Varmeregnskabshonorar	39.950	37.252
Bankgebyr og andre gebyrer	9.108	8.121
Administrationsomkostninger i alt	271.965	201.765
Konsulent	21.477	207.260
Valuarvurdering	55.625	27.500
Tab/indtægt på debitorer	-2.907	-13.065
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	18.500
Øvrige foreningsomkostninger i alt	92.695	240.195
I alt	364.660	441.960

	2024 DKK	2023 DKK
<b>5. Selskabsskat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
I alt	0	0

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>6. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01	10.015.961	10.015.961
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.24	10.015.961	10.015.961
Opskrivninger pr. 01.01	38.284.039	40.084.039
Opskrivninger i året	1.700.000	-1.800.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	39.984.039	38.284.039
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	50.000.000	48.300.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 06.03.25 af Scheel & Co.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%.

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

## 7. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	119.225	119.225
Kostpris pr. 31.12.24	119.225	119.225
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-119.225	-107.303
Afskrivninger i året	0	-11.922
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-119.225	-119.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	0
Afskrivningsssats, lineært	20%	20 %

## 8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nordea drift	3.233.077	2.478.325
I alt	3.233.077	2.478.325

## 9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	11.900.000	13.000.000
Regulering af reserve	-500.000	-1.100.000
Andre reserver pr. 31.12.24	11.400.000	11.900.000

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

**10. Reserve for fastholdt vurdering**

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	5.400.000	7.200.000
Regulering af reserve	1.700.000	-1.800.000
<b>Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.24</b>	<b>7.100.000</b>	<b>5.400.000</b>

**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	24 år 9 mdr.	1,1504%	184.823	383.008	11.027.426	9.228.490
<b>I alt</b>				<b>184.823</b>	<b>383.008</b>	<b>11.027.426</b>	<b>9.228.490</b>

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	9.228.490	387.433	8.841.057	9.044.976
<b>I alt</b>	<b>9.228.490</b>	<b>387.433</b>	<b>8.841.057</b>	<b>9.044.976</b>

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.24.

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	78.000	31.000
Øvrige	46.220	47.688
I alt	124.220	78.688

**13. Grundejernes Investeringsfond § 120**

Grundejernes Investeringsfond § 120	234.725	216.443
-------------------------------------	---------	---------

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>14. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	200.640	205.408
Afholdte udgifter til opvarmning	-197.423	-165.610
Varmeregnskab i alt	3.217	39.798
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	79.014	77.601
Afholdte udgifter til vand	-77.909	-76.250
Vandregnskab i alt	1.105	1.351
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	2.754
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	0	2.754
Andelsoverdragelse m.v.	527.711	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	1.431	37.305
Øvrig anden gæld	0	2.021
Mellemregning administrator	1.957	0
Øvrig anden gæld i alt	531.099	39.326
Anden gæld, kortfristet i alt	535.421	83.229

## 15. Eventualforpligtelser

### Udskudt skat

I regnskabet er beregning af udskudt skat på t.DKK 200 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering. Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 900. Forskellen t.DKK 700 anses som eventualforpligtelse.

## 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 500.

Der er tinglyst et realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 12.991.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve på i alt t.DKK 2.675.000.

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 Grønnehøj 31	St. tv.	1	62,00		15.500	632.578
2 Grønnehøj 31	St. th.	1	60,00		15.000	612.172
3 Grønnehøj 31	1. tv.	1	62,00		15.500	632.578
4 Grønnehøj 31	1. th.	1	60,00		15.000	612.172
5 Grønnehøj 31	2. tv.	1	62,00		15.500	632.578
6 Grønnehøj 31	2. th.	1	60,00		15.000	612.172
7 Grønnehøj 33	St. tv.	0		46,00		0
8 Grønnehøj 33	St. th.	1	45,00		11.250	459.129
9 Grønnehøj 33	1. tv.	1	49,00		12.250	499.941
10 Grønnehøj 33	1. th.	1	50,00		12.500	510.144
11 Grønnehøj 33	2. tv.	1	49,00		12.250	499.941
12 Grønnehøj 33	2. th.	1	50,00		12.500	510.144
13 Grønnehøj 35	St. tv.	1	53,00		13.250	540.752
14 Grønnehøj 35	St. th.	1	50,00		12.500	510.144
15 Grønnehøj 35	1. tv.	1	53,00		13.250	540.752
16 Grønnehøj 35	1. th.	1	50,00		12.500	510.144
17 Grønnehøj 35	2. tv.	1	53,00		13.250	540.752
Transport		16	868,00	46,00	217.000	8.856.093

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

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport		16	868,00	46,00	217.000	8.856.093
18 Grønnehøj 35	2. th.	1	50,00		12.500	510.144
19 Grønnehøj 37	St. tv.	1	44,00		11.000	448.926
20 Grønnehøj 37	St. th.	1	46,00		11.500	469.332
21 Grønnehøj 37	1. tv.	1	50,00		12.500	510.144
22 Grønnehøj 37	1. th.	1	48,00		12.000	489.738
23 Grønnehøj 37	2. tv.	1	50,00		12.500	510.144
24 Grønnehøj 37	2. th.	1	48,00		12.000	489.738
25 Grønnehøj 39	St. tv.	1	46,00		11.500	469.332
26 Grønnehøj 39	St. th.	1	44,00		11.000	448.926
27 Grønnehøj 39	1. tv.	1	48,00		12.000	489.738
28 Grønnehøj 39	1. th.	1	50,00		12.500	510.144
29 Grønnehøj 39	2. tv.	1	48,00		12.000	489.738
30 Grønnehøj 39	2. th.	1	50,00		12.500	510.144
31 Klingseyvej 35	St. tv.	1	53,00		13.250	540.752
32 Klingseyvej 35	St. th.	1	51,00		12.750	520.346
33 Klingseyvej 35	1. tv.	1	53,00		13.250	540.752
34 Klingseyvej 35	1. th.	1	51,00		12.750	520.346
35 Klingseyvej 35	2. tv.	1	53,00		13.250	540.752
36 Klingseyvej 35	2. th.	1	51,00		12.750	520.346
37 Klingseyvej 37	St. tv.	1	49,00		12.250	499.941
38 Klingseyvej 37	St. th.	1	48,00		12.000	489.738
39 Klingseyvej 37	1. tv.	1	48,00		12.000	489.738
40 Klingseyvej 37	1. th.	1	49,00		12.250	499.941
41 Klingseyvej 37	2. tv.	1	48,00		12.000	489.738
42 Klingseyvej 37	2. th.	1	49,00		12.250	499.941
43 Klingseyvej 39	St. tv.	1	60,00		15.000	612.172
44 Klingseyvej 39	St. th.	1	62,00		15.500	632.578
45 Klingseyvej 39	1. tv.	1	60,00		15.000	612.172
46 Klingseyvej 39	1. th.	1	62,00		15.500	632.578
47 Klingseyvej 39	2. tv.	1	60,00		15.000	612.172
48 Klingseyvej 39	2. th.	0		62,00		0
Afrunding		0				1
I alt		46	2.397,00	108,00	599.250	24.456.285

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

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

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	10.203	9.868

### 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		
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	46	46	2.397	2.397	2.344
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2	2	108	108	161
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	48	48	2.505	2.505	2.505

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

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1995.

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.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.24 31.12.23 31.12.24 31.12.23

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.000.000	48.300.000	19.960	19.281
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.500.000	17.300.000	7.385	6.906

31.12.24 31.12.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

37 36

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

80 80

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

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2024	2023	2024	2023	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.980.160	1.880.148	826	784	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	91.959	101.712	851	942	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			10.203	9.868	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.783	2.914	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.986	12.782	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		269	-54	323	
R	Årets afdrag		160	158	160	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	49	44	40
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	109	326	0
M3 Vedligeholdelse i alt	158	370	40

## 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 tabrisici 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.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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).

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjøldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-19 11:22:14 UTC



## Claus Jessing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj/Klingseyvej

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-19 16:28:28 UTC



## Maria Vollmond

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj/Klingseyvej

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-20 06:25:07 UTC



## Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Grønnehøj/Klingseyvej

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-20 06:46:40 UTC



## Frii Ejdesgaard Mikkelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj/Klingseyvej

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

IP: 185.151.xxx.xxx

2025-05-21 17:02:44 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj/Klingseyvej

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-23 11:11:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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

2025-06-15 07:19:16 UTC



## Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-18 06:45:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.