

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2019

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

Foreningen

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

Bestyrelse

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

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 01.01.19 - 31.12.19 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 15. juni 2020

Bestyrelsen

Vita Boel Nielsen
(formand)

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Simon Vollmond Norden

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 15. juni 2020

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 2019 udgør DKK 47.858 mod DKK -918.421 for sidste år. Stigningen i resultatet skyldes, at der sidste år er udgiftsført vedligeholdelsesudgifter på t.DKK 1.504 i forbindelse med forlig omkring foreningens retssag mod Dansk Byg/tidligere bygherre. Andelskronenværdien udgør DKK 17.786.477.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

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)

Det er i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten blevet besluttet at ændre værdiansættelsesmetode for foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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 nominal 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.

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 | | |
| 8 | Valuarvurdering/ejendomsvurdering | 42.900.000 | 25.000.000 |
| 5 | Driftsmidler og inventar | 83.457 | 107.302 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 42.983.457 | 25.107.302 |
| | Anlægsaktiver i alt | 42.983.457 | 25.107.302 |
| | Tilgodehavende beboere | 0 | 180 |
| 14 | Tilgodehavende restindskud fra andelshavere | 22.437 | 22.437 |
| | Indestående Grundejernes Investeringsfond | 137.685 | 123.356 |
| | Andre tilgodehavender | 1.413 | 731 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 40.556 | 16.430 |
| | Tilgodehavender i alt | 202.091 | 163.134 |
| 6 | Bankindeståender mv. | 1.838.158 | 1.960.437 |
| | Likvide beholdninger i alt | 1.838.158 | 1.960.437 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.040.249 | 2.123.571 |
| | Aktiver i alt | 45.023.706 | 27.230.873 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| 14 | Indskudskapital | 586.000 | 586.000 |
| | Opskrivningshenlæggelse | 32.634.039 | 14.684.039 |
| | Overført resultat | -15.433.562 | -3.857.525 |
| 9, 14 | Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver) | 17.786.477 | 11.412.514 |
| 10 | Andre reserver | 13.400.000 | 1.500.000 |
| | Andre reserver i alt | 13.400.000 | 1.500.000 |
| | Egenkapital i alt | 31.186.477 | 12.912.514 |
| | Hensættelse udskudt skat | 250.000 | 300.000 |
| 11 | Grundejernes Investeringsfond | 243.653 | 222.036 |
| 14 | Indvendig vedligeholdelse | 118.989 | 114.633 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 612.642 | 636.669 |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 12.621.621 | 12.890.615 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 12.621.621 | 12.890.615 |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 365.808 | 335.282 |
| 6 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.847 | 0 |
| 12 | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 179.200 | 397.324 |
| 13 | Anden gæld | 30.993 | 33.538 |
| 14 | Deposita og forudbetalt leje | 25.118 | 24.931 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 602.966 | 791.075 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 13.224.587 | 13.681.690 |
| | Passiver i alt | 45.023.706 | 27.230.873 |

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 1. Reparation og vedligeholdelse | | |
| Elektriker | 0 | 1.344 |
| Glarmester | 0 | 1.171 |
| Låsereparation | 13.006 | 3.273 |
| Murer | 68.204 | 0 |
| Varmanlæg eftersyn m.m. | 6.300 | 11.214 |
| Vaskeri og drift | 13.052 | 13.657 |
| Blikkenslager og VVS | 0 | 9.017 |
| Teknisk bistand | 138.201 | 0 |
| Diverse | 689 | 2.152 |
| | 239.452 | 41.828 |
| Gårdprojekt, retssag afsluttet | 0 | 1.503.790 |
| Grundejernes Investeringsfond §18 | 6.480 | 12.768 |
| Grundejernes Investeringsfond §18b | 15.137 | 14.329 |
| Indvendig vedligeholdelse, hensættelse | 4.356 | 4.356 |
| Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter | 0 | 0 |
| I alt | 265.425 | 1.577.071 |
| 2. Skatter, afgifter og forsikringer mv. | | |
| El og gas | 13.130 | 38.262 |
| Forsikringer | 39.992 | 37.429 |
| Ejendomsskat mv. | 320.277 | 305.668 |
| I alt | 373.399 | 381.359 |
| 3. Ejendomsomkostninger | | |
| Løn, internt arbejde | 27.361 | 5.727 |
| Feriepenge | 718 | 0 |
| Ejendomsservice, ekstern | 88.838 | 98.806 |
| I alt | 116.917 | 104.533 |

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 4. Foreningsomkostninger | | |
| Administration | 93.139 | 90.427 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.500 | 25.000 |
| Anden regnskabsmæssig assistance, generalforsamling | 5.000 | 0 |
| Rådgiver | 218.698 | 146.688 |
| Valuar | 25.000 | 0 |
| Gebyrer | 5.244 | 4.744 |
| Varmeregnskab | 31.470 | 30.530 |
| Generalforsamling | 711 | 319 |
| Bestyrelsesmøder | 3.676 | 2.263 |
| Beboeraktiviteter | 3.412 | 378 |
| Kontorartikler | 1.089 | 416 |
| Telefongodtgørelse, bestyrelse | 18.500 | 18.500 |
| Telefon, TDC vaskeri | 6.587 | 7.692 |
| Tab på debitorer | 0 | 10.817 |
| Diverse | 3.536 | 5.414 |
| I alt | 441.562 | 343.188 |

5. Anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Driftsmidler og inventar |
|------------------------------|-----------------------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.19 | 119.225 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.19 | 119.225 |
| Afskrivning pr. 01.01.19 | 11.923 |
| Årets afskrivning | 23.845 |
| Afskrivning pr. 31.12.19 | 35.768 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 83.457 |
| Afskrivningssats, lineært | 20% |

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

| Beløb i DKK | Indeståender | Renter |
|----------------------|--------------|--------|
| Nordea sikringskonto | 1.067.910 | 0 |
| Nordea drift | 770.248 | 0 |
| I alt | 1.838.158 | 0 |

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

| Beløb i DKK | Hovedstol | Rente i % | Rest-løbetid | Afdrag | Restgæld | Kursværdi | Renter |
|-----------------------------|------------|-----------|--------------|-------------|------------|------------|---------|
| Nordea Kredit | 13.512.000 | 2,2201 | Indfriet | 12.861.581 | 0 | 0 | 275.061 |
| Nordea Kredit | 12.991.000 | 1,1504 | 29 år 9 mdr | -12.991.000 | 12.899.219 | 12.987.429 | 53.854 |
| Nordea omprioriteringskonto | | | | | 1.847 | 1.847 | 0 |
| Omprioriteringsudgifter | | | | | | | 382.031 |
| I alt | | | | -129.419 | 12.901.066 | 12.989.276 | 710.946 |
| Finansiering, netto | | | | | | | 710.946 |

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

| Beløb i DKK | Kursværdi | Langfristet | Kortfristet | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.987.429 | 12.621.621 | 365.808 | 11.027.426 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 1.847 | 0 | 1.847 | 0 |
| I alt | 12.989.276 | 12.621.621 | 367.655 | 11.027.426 |

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

2019

DKK

7. Skattepligtig indkomst

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

| | |
|--|-----------|
| Fremførbare underskud efter modregn. af årets skattepl. indkomst | 1.086.029 |
| Årets skattepligtige indkomst udgør | 0 |

| | | |
|--|----------|----------|
| | 31.12.19 | 31.12.18 |
| | DKK | DKK |

8. Ejendommens værdi

| | | |
|---|------------|------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.19 | 10.015.961 | 10.015.961 |
| Forbedringer | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.19 | 10.015.961 | 10.015.961 |
| Opskrivning til valuar-/ejendomsvurdering | 32.884.039 | 14.984.039 |
| Ejendomsværdi pr. 31.12.19 | 42.900.000 | 25.000.000 |
| 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.

9. Egenkapital

| Beløb i DKK | Indskuds- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Overført resultat | I alt | Andre reserver | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Saldo pr. 01.01.19 | 586.000 | 14.684.039 | -3.857.525 | 11.412.514 | 1.500.000 | 12.912.514 |
| Årets resultat | | | 47.858 | 47.858 | | 47.858 |
| Årets indskud, nye andelshavere | 0 | | 0 | 0 | | 0 |
| Regulering opskrivning ejendom | | 17.900.000 | | 17.900.000 | | 17.900.000 |
| Regulering udskudt skat | | 50.000 | | 50.000 | | 50.000 |
| Kursregulering gæld til kontantværdi | | | 276.105 | 276.105 | | 276.105 |
| Regulering andre reserver | | | -11.900.000 | -11.900.000 | 11.900.000 | 0 |
| Andre reguleringer | | | 0 | 0 | | 0 |
| I alt | 586.000 | 32.634.039 | -15.433.562 | 17.786.477 | 13.400.000 | 31.186.477 |

| | 31.12.19 | 31.12.18 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |

10. Andre reserver

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Primo | 1.500.000 | 2.700.000 |
| Årets regulering | 11.900.000 | -1.200.000 |
| Ultimo | 13.400.000 | 1.500.000 |
| Specifikation af andre reserver: | | |
| Andre reserver | 13.400.000 | 1.500.000 |
| Ultimo | 13.400.000 | 1.500.000 |

11. Grundejernes Investeringsfond

| | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Grundejernes Investeringsfond § 18 | 90.831 | 84.351 |
| Grundejernes Investeringsfond § 18 b | 152.822 | 137.685 |
| I alt | 243.653 | 222.036 |

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

| | | |
|---|---------|---------|
| Revision- og regnskabsmæssig assistance | 25.500 | 25.000 |
| Valuar | 25.000 | 0 |
| Dansk Byg A/S | 0 | 350.000 |
| DLA Piper | 125.000 | 0 |
| Region Hovedstadens Ejendomsservice ApS | 0 | 6.463 |
| Øvrige | 3.700 | 15.861 |
| I alt | 179.200 | 397.324 |

| | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------------------|----------|----------|
| | DKK | DKK |
| 13. Anden gæld | | |
| Varmeregnskab | 19.076 | 24.843 |
| Vandregnskab | -513 | -4.603 |
| Atp | 95 | 0 |
| Forudbetalt beboere | 7.314 | 8.632 |
| Mellemregning administrator | 5.021 | 4.666 |
| I alt | 30.993 | 33.538 |

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

| Nr | Adresse | | Areal | | Fordelingstal | | Indskud | | Depositum og | Indv. Vedlige | Restindskud | Egenkapital |
|----|----------------|-------|-------|-------|---------------|--------|---------|--------|----------------|---------------|-------------|-------------|
| | | | A | L | A | L | A | L | forudbet. leje | L | A | |
| 1 | Grønnehøj 31 | st tv | 1 | 62,00 | | 15.500 | | 15.500 | | | | 470.461 |
| 2 | Grønnehøj 31 | st th | 1 | 60,00 | | 15.000 | | 15.000 | | | | 455.285 |
| 3 | Grønnehøj 31 | 1.tv | 1 | 62,00 | | 15.500 | | 15.500 | | | | 470.461 |
| 4 | Grønnehøj 31 | 1.th | 1 | 60,00 | | 15.000 | | 15.000 | | | | 455.285 |
| 5 | Grønnehøj 31 | 2.tv | 1 | 62,00 | | 15.500 | | 15.500 | | | | 470.461 |
| 6 | Grønnehøj 31 | 2.th | 1 | 60,00 | | 15.000 | | 15.000 | | | | 455.285 |
| 7 | Grønnehøj 33 | st tv | | | 46,00 | | 11.500 | 0 | | 53.117,91 | | 0 |
| 8 | Grønnehøj 33 | st th | 1 | 45,00 | | 11.250 | | 11.250 | | | | 341.464 |
| 9 | Grønnehøj 33 | 1.tv | 1 | 49,00 | | 12.250 | | 12.250 | | | | 371.816 |
| 10 | Grønnehøj 33 | 1.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 11 | Grønnehøj 33 | 2.tv | 1 | 49,00 | | 12.250 | | 12.250 | | | | 371.816 |
| 12 | Grønnehøj 33 | 2.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 13 | Grønnehøj 35 | st tv | 1 | 53,00 | | 13.250 | | 13.250 | | | | 402.169 |
| 14 | Grønnehøj 35 | st th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 15 | Grønnehøj 35 | 1.tv | 1 | 53,00 | | 13.250 | | 13.250 | | | | 402.169 |
| 16 | Grønnehøj 35 | 1.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 17 | Grønnehøj 35 | 2.tv | 1 | 53,00 | | 13.250 | | 13.250 | | | | 402.169 |
| 18 | Grønnehøj 35 | 2.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 19 | Grønnehøj 37 | st tv | 1 | 44,00 | | 11.000 | | 11.000 | | | | 333.876 |
| 20 | Grønnehøj 37 | st th | 1 | 46,00 | | 11.500 | | 11.500 | | | | 349.052 |
| 21 | Grønnehøj 37 | 1.tv | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 22 | Grønnehøj 37 | 1.th | 1 | 48,00 | | 12.000 | | 12.000 | | | | 364.228 |
| 23 | Grønnehøj 37 | 2.tv | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 24 | Grønnehøj 37 | 2.th | 1 | 48,00 | | 12.000 | | 12.000 | | | | 364.228 |
| 25 | Grønnehøj 39 | st tv | 1 | 46,00 | | 11.500 | | 11.500 | | | | 349.052 |
| 26 | Grønnehøj 39 | st th | 1 | 44,00 | | 11.000 | | 11.000 | | | | 333.876 |
| 27 | Grønnehøj 39 | 1.tv | 1 | 48,00 | | 12.000 | | 12.000 | | | | 364.228 |
| 28 | Grønnehøj 39 | 1.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 29 | Grønnehøj 39 | 2.tv | 1 | 48,00 | | 12.000 | | 12.000 | | | | 364.228 |
| 30 | Grønnehøj 39 | 2.th | 1 | 50,00 | | 12.500 | | 12.500 | | | | 379.404 |
| 31 | Klingseyvej 35 | st tv | 1 | 53,00 | | 13.250 | | 13.250 | | | | 402.169 |
| 32 | Klingseyvej 35 | st th | 1 | 51,00 | | 12.750 | | 12.750 | | | | 386.992 |

14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

| Nr | Adresse | | Areal | | Fordelingstal | | Indskud | | Depositum | Indv. Vedlige | Restindskud | Egenkapital |
|----|----------------|-------|-------|-----------------|---------------|----------------|---------|----------------|-----------|---------------|-------------|-------------|
| | | | A | L | A | L | A | forudbet. leje | L | | A | |
| 33 | Klingseyvej 35 | 1.tv | 1 | 53,00 | 13.250 | | 13.250 | | | | | 402.169 |
| 34 | Klingseyvej 35 | 1.th | 1 | 51,00 | 12.750 | | 12.750 | | | | | 386.992 |
| 35 | Klingseyvej 35 | 2.tv | | | | 53,00 | 13.250 | | | 65.870,92 | | 0 |
| 36 | Klingseyvej 35 | 2.th | 1 | 51,00 | 12.750 | | 12.750 | | | | 9.937,00 | 386.992 |
| 37 | Klingseyvej 37 | st tv | 1 | 49,00 | 12.250 | | 12.250 | | | | | 371.816 |
| 38 | Klingseyvej 37 | st th | 1 | 48,00 | 12.000 | | 12.000 | | | | | 364.228 |
| 39 | Klingseyvej 37 | 1.tv | 1 | 48,00 | 12.000 | | 12.000 | | | | | 364.228 |
| 40 | Klingseyvej 37 | 1.th | 1 | 49,00 | 12.250 | | 12.250 | | | | | 371.816 |
| 41 | Klingseyvej 37 | 2.tv | 1 | 48,00 | 12.000 | | 12.000 | | | | | 364.228 |
| 42 | Klingseyvej 37 | 2.th | 1 | 49,00 | 12.250 | | 12.250 | | | | | 371.816 |
| 43 | Klingseyvej 39 | st tv | 1 | 60,00 | 15.000 | | 15.000 | | | | | 455.285 |
| 44 | Klingseyvej 39 | st th | 1 | 62,00 | 15.500 | | 15.500 | | | | | 470.461 |
| 45 | Klingseyvej 39 | 1.tv | 1 | 60,00 | 15.000 | | 15.000 | | | | 12.500,00 | 455.285 |
| 46 | Klingseyvej 39 | 1.th | 1 | 62,00 | 15.500 | | 15.500 | | | | | 470.461 |
| 47 | Klingseyvej 39 | 2.tv | 1 | 60,00 | 15.000 | | 15.000 | | | | | 455.285 |
| 48 | Klingseyvej 39 | 2.th | | | | 62,00 | 15.500 | 0 | 25.118,48 | | | 0 |
| | | | 45 | 2.344,00 | 161,00 | 586.000 | 40.250 | 586.000 | 25.118,48 | 118.988,83 | 22.437,00 | 17.786.477 |
| | | | | <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.

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Andelskroneværdi per kvadratmeter | 7.588 | 4.869 |

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

| Boligtype: | Antal: | Areal (kvm): |
|-------------------|---------------|---------------------|
| Andelsboliger | 45 | 2.344 |
| Boliglejemål | 2 | 161 |
| Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| | 47 | 2.505 |

| Beregnete nøgletal for foreningen: | DKK pr. kvm andel | DKK pr. kvm total |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Ejendom: | | |
| Offentlig ejendomsvurdering | 10.666 | 9.980 |
| Valuarvurdering | 18.302 | 17.126 |
| Anskaffelsesværdi (kostpris) | 4.273 | 3.998 |
| Egenkapital - hensættelser: | | |
| Foreslået andelskroneværdi | 7.588 | |
| Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi | 5.717 | |
| Gæld - omsætningsaktiver | 4.771 | |
| Kortfristet gæld - omsætningsaktiver | -613 | |
| Nøgletal resultatopgørelse: | | DKK/kvm |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter | | 751 |
| Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter | | 810 |
| Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter' | | 0 |
| | 2019 | 2018 |
| | Procent | Procent |

| | | |
|---|------|------|
| Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter | 89% | 89% |
| Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter: | | |
| Vedligeholdelse udgifter | 15% | 31% |
| Øvrige omkostninger | 52% | 16% |
| Finansielle poster, netto | 40% | 9% |
| Afdrag | -7% | 44% |
| | 100% | 100% |

16. 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.

17. 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 |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 2019 | 2018 | 31.12.19 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| 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 |
| B6 | 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 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 andelskroneværdien:
Valuarvurdering

| | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering | 42.900.000 | 25.000.000 |
| Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : | 17.126 | 9.980 |

| | | |
|---|------------|-----------|
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver | 13.400.000 | 1.500.000 |
| Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) | 5.349 | 599 |

| | | |
|---|-----|----|
| F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100% | 31% | 6% |
|---|-----|----|

| | | |
|--|-----|-----|
| P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi | 69% | 45% |
|--|-----|-----|

17. 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 | |
|--------------------------|--|------------------|-------------------------------|-------------|
| | 2019 DKK | 2018 DKK | 2019 DKK | 2018 DKK |
| H1 Boligafgift | 1.760.340 | 1.760.340 | 751 | 751 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 130.476 | 129.504 | 56 | 55 |
| Andre indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt | 1.890.816 | 1.889.844 | 807 | 806 |

| | 31.12.19 DKK pr. kvm. | 31.12.18 DKK pr. kvm. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | | |
| K1 Andelsværdi | 7.588 | 4.869 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 4.771 | 4.931 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 12.360 | 9.800 |

| | 2019 DKK pr. kvm. | 2018 DKK pr. kvm. | 2017 DKK pr. kvm. |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter | 20 | -392 | 113 |
| R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter | -55 | 950 | 138 |
| Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal | | | |
| M1 Vedligeholdelse , løbende | 96 | 17 | 21 |
| M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering | 10 | 613 | 12 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 106 | 630 | 33 |

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.”

Esben Jon Ørum Grønning

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-094302472319

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-16 12:49:19Z

NEM ID 

Claus Jessing


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-650822033762

IP: 188.181.xxx.xxx

2020-06-16 14:40:49Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-17 05:39:41Z

NEM ID 

Simon Vollmond Norden

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-06-18 10:53:29Z

NEM ID 

Allan Stjernekilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-851535383698

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-06-19 08:43:56Z

NEM ID 

Vita Boel Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-535531114318

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-24 19:05:48Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-06-24 19:20:45Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-26 07:38:58Z

NEM ID 

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>