

Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

2720 Vanløse
CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2023

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
Vita Boel Nielsen
Allan Stjernekilde
Claus Jessing

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2024

Bestyrelse

Jasmin Hansen
Formand

Vita Boel Nielsen

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2024

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 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 17. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret 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 3,65%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 48.300 pr. 31.12.23. 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 4.286 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andels-kroneværdien, 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. 31.12.23 på t.DKK 17.300 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen, herunder t.DKK 5.400 i reserve til fastholdt vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK -128.919 mod DKK 758.235 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Resultatet for 2023 er forringet i forhold til 2022. Dette skyldes primært flere udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder udgifter til arkitekt vedrørende energioptimering på alene DKK 815.358.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.23.

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 5.400 tillagt eventuelle forbedringer udført efter 30.06.20, 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	2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.880.148	1.767.857
Lejeindtægter, beboelse	101.712	135.840
Vaskeriindtægter	23.324	27.731
Fællesarbejde	54.900	54.200
Indtægter i alt	2.060.084	1.985.628
1 Reparation og vedligeholdelse	-924.575	-99.323
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-519.923	-477.536
3 Ejendomsomkostninger	-99.562	-117.577
4 Foreningsomkostninger	-441.960	-309.881
Omkostninger i alt	-1.986.020	-1.004.317
Resultat før af- og nedskrivninger	74.064	981.311
Af- og nedskrivninger	-11.922	-23.845
Resultat før finansielle poster	62.142	957.466
Finansielle omkostninger	-191.061	-199.231
Finansielle poster i alt	-191.061	-199.231
Årets resultat	-128.919	758.235
Årets resultat overføres til egenkapitalen.		
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:		
Gæld til realkreditinstitutter	378.634	374.309
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	378.634	374.309

	31.12.23	31.12.22	
Note	DKK	DKK	
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 3047, Vanløse, Grønneshøj 31-39 og Klingseyvej 35-39:			
6	Ejendom	48.300.000	50.100.000
7	Driftsmateriel og inventar	0	11.922
Materielle anlægsaktiver i alt			
48.300.000			
50.111.922			
Anlægsaktiver i alt			
48.300.000			
50.111.922			
	Tilgodehavende hos beboere	408	0
	Tilgodehavende hos andelshavere, indefrosne indskud	22.437	22.437
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond	185.370	14.651
	Andre tilgodehavender	0	2.254
Tilgodehavender i alt			
208.215			
39.342			
8	Likvide beholdninger	2.478.325	2.681.774
Omsætningsaktiver i alt			
2.686.540			
2.721.116			
Aktiver i alt			
50.986.540			
52.833.038			

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	599.250	586.000
	Reserve for opskrivninger	38.034.039	39.834.039
	Overført resultat	-14.978.582	-17.332.347
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	23.654.707	23.087.692
9	Andre reserver	11.900.000	13.000.000
10	Reserve for fastholdt vurdering	5.400.000	7.200.000
	Andre reserver i alt	17.300.000	20.200.000
	Egenkapital i alt	40.954.707	43.287.692
	Hensættelse til udskudt skat	200.000	200.000
	Grundejernes Investeringsfond §119	97.636	73.617
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	61.716	59.682
	Hensatte forpligtelser i alt	359.352	333.299
11	Gæld til realkreditinstitutter	8.884.233	8.498.941
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.884.233	8.498.941
11	Gæld til realkreditinstitutter	383.008	378.634
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.880	26.132
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.688	41.233
13	Grundejernes Investeringsfond § 120	216.443	199.187
14	Anden gæld	83.229	67.920
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	788.248	713.106
	Gældsforpligtelser i alt	9.672.481	9.212.047
	Passiver i alt	50.986.540	52.833.038
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 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	586.000	39.834.039	-17.332.347	23.087.692	13.000.000	7.200.000	43.287.692
Årets indskud fra nye andelshavere	13.250	0	350.984	364.234	0	0	364.234
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.800.000	0	-1.800.000	0	0	-1.800.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-768.300	-768.300	0	0	-768.300
Regulering andre reserver	0	0	2.900.000	2.900.000	-1.100.000	-1.800.000	0
Årets resultat	0	0	-128.919	-128.919	0	0	-128.919
Saldo pr. 31.12.23	599.250	38.034.039	-14.978.582	23.654.707	11.900.000	5.400.000	40.954.707

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	16.875	0
Porttelefoner	0	11.752
Blikkenslager og VVS	6.345	5.438
Varmeanlæg	12.755	0
Elektriker	5.338	0
Have- og gårdanlæg	600	18.750
Drift af maskiner	637	1.700
Låseservice	9.790	1.469
Ingeniør og arkitekt	0	62.500
Drift vaskeri	-516	0
Skadedyrsbekæmpelse	375	1.563
Vedligeholdelse, løbende i alt	52.199	103.172
Energioptimering, arkitekt	815.538	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	815.538	0
Grundejernes Investeringsfond § 120	23.199	-21.492
Grundejernes Investeringsfond § 119	31.339	15.527
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.300	2.116
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
Regulering for lejere i alt	56.838	-3.849
I alt	924.575	99.323

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	293.090	285.107
Forsikringer	58.034	49.445
El	37.306	33.908
Renovation m.v.	131.493	109.076
I alt	519.923	477.536

	2023	2022
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn til vicevært	12.049	18.840
ATP og andre omkostninger til social sikring	0	205
Viceværtsservice	81.325	94.188
Snerydning	6.188	4.344
I alt	99.562	117.577

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	1.806	2.123
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.508	23.654
Administration	111.953	101.775
Administration, øvrige	12.625	22.231
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	28.500
Anden regnskabsmæssig ass., byggesag	0	10.000
Anden regnskabsmæssig ass., øvrige	-2.500	2.500
Varmeregnskabshonorar	37.252	35.032
Bankgebyr og andre gebyrer	8.121	6.644
Administrationsomkostninger i alt	201.765	232.459
Konsulent	207.260	33.172
Valuarvurdering	27.500	25.750
Tab/indtægt på debitorer	-13.065	0
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	18.500
Øvrige foreningsomkostninger i alt	240.195	77.422
I alt	441.960	309.881

	2023	2022
	DKK	DKK

5. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	0	0
I alt	0	0

Fremførbare skattemæssige underskud

Foreningen har fremførbare skattemæssige underskud, der modregnes i årets skattepligtige indkomst, og der fremgår derfor ingen betalbar selskabsskat i regnskabet.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
Årets skattemæssige indkomst udgør	-27.681	81.657
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 01.01	-1.334.589	-1.416.246
Årets tilgang	0	81.657
Årets afgang	-27.681	0
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 31.12.23	-1.362.270	-1.334.589

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	10.015.961	10.015.961
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	10.015.961	10.015.961
Opskrivninger pr. 01.01	40.084.039	39.184.039
Opskrivninger i året	-1.800.000	900.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	38.284.039	40.084.039
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	48.300.000	50.100.000
Den offentlige ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 13.02.24 af Scheel & Co.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,65%.

7. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	119.225	119.225
Kostpris pr. 31.12.23	119.225	119.225
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-107.303	-83.458
Afskrivninger i året	-11.922	-23.845
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-119.225	-107.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	11.922
Afskrivningsssats, lineært	20%	20 %

8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea drift	2.478.325	2.681.774
I alt	2.478.325	2.681.774

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	13.000.000	10.400.000
Regulering af reserve	-1.100.000	2.600.000
Andre reserver pr. 31.12.23	11.900.000	13.000.000

10. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	7.200.000	6.300.000
Regulering af reserve	-1.800.000	900.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.23	5.400.000	7.200.000

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	25 år 9 mdr.	1,1504%	191.061	378.634	11.410.434	9.267.241
I alt				191.061	378.634	11.410.434	9.267.241

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	9.267.241	383.008	8.884.233	9.450.627
I alt	9.267.241	383.008	8.884.233	9.450.627

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.23.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	31.000	31.000
Øvrige	47.688	10.233
I alt	78.688	41.233

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

13. Grundejernes Investeringsfond § 120

Grundejernes Investeringsfond § 18b	216.443	199.187
-------------------------------------	---------	---------

14. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	205.408	197.840
Afholdte udgifter til opvarmning	-165.610	-158.396
Varmeregnskab i alt	39.798	39.444
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	77.601	77.263
Afholdte udgifter til vand	-76.250	-84.865
Vandregnskab i alt	1.351	-7.602
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.754	0
Feriepenge	0	3.096
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	2.754	3.096
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	37.305	32.982
Øvrig anden gæld	2.021	0
Øvrig anden gæld i alt	39.326	32.982
Anden gæld, kortfristet i alt	83.229	67.920

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.

Nordea AB-92 Garantier t.DKK 1.066.

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	611.845
2	Grønnehøj 31	St. th.	1	60,00		15.000	592.108
3	Grønnehøj 31	1. tv.	1	62,00		15.500	611.845
4	Grønnehøj 31	1. th.	1	60,00		15.000	592.108
5	Grønnehøj 31	2. tv.	1	62,00		15.500	611.845
6	Grønnehøj 31	2. th.	1	60,00		15.000	592.108
7	Grønnehøj 33	St. tv.	0		46,00		0
8	Grønnehøj 33	St. th.	1	45,00		11.250	444.081
9	Grønnehøj 33	1. tv.	1	49,00		12.250	483.555
10	Grønnehøj 33	1. th.	1	50,00		12.500	493.423
11	Grønnehøj 33	2. tv.	1	49,00		12.250	483.555
12	Grønnehøj 33	2. th.	1	50,00		12.500	493.423
13	Grønnehøj 35	St. tv.	1	53,00		13.250	523.029
14	Grønnehøj 35	St. th.	1	50,00		12.500	493.423
Transport			13	712,00	46,00	178.000	7.026.348

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

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport		13	712,00	46,00	178.000	7.026.348
15 Grønnehøj 35	1. tv.	1	53,00		13.250	523.029
16 Grønnehøj 35	1. th.	1	50,00		12.500	493.423
17 Grønnehøj 35	2. tv.	1	53,00		13.250	523.029
18 Grønnehøj 35	2. th.	1	50,00		12.500	493.423
19 Grønnehøj 37	St. tv.	1	44,00		11.000	434.212
20 Grønnehøj 37	St. th.	1	46,00		11.500	453.949
21 Grønnehøj 37	1. tv.	1	50,00		12.500	493.423
22 Grønnehøj 37	1. th.	1	48,00		12.000	473.686
23 Grønnehøj 37	2. tv.	1	50,00		12.500	493.423
24 Grønnehøj 37	2. th.	1	48,00		12.000	473.686
25 Grønnehøj 39	St. tv.	1	46,00		11.500	453.949
26 Grønnehøj 39	St. th.	1	44,00		11.000	434.212
27 Grønnehøj 39	1. tv.	1	48,00		12.000	473.686
28 Grønnehøj 39	1. th.	1	50,00		12.500	493.423
29 Grønnehøj 39	2. tv.	1	48,00		12.000	473.686
30 Grønnehøj 39	2. th.	1	50,00		12.500	493.423
31 Klingseyvej 35	St. tv.	1	53,00		13.250	523.029
32 Klingseyvej 35	St. th.	1	51,00		12.750	503.292
33 Klingseyvej 35	1. tv.	1	53,00		13.250	523.029
34 Klingseyvej 35	1. th.	1	51,00		12.750	503.292
35 Klingseyvej 35	2. tv.	1	53,00		13.250	523.029
36 Klingseyvej 35	2. th.	1	51,00		12.750	503.292
37 Klingseyvej 37	St. tv.	1	49,00		12.250	483.555
38 Klingseyvej 37	St. th.	1	48,00		12.000	473.686
39 Klingseyvej 37	1. tv.	1	48,00		12.000	473.686
40 Klingseyvej 37	1. th.	1	49,00		12.250	483.555
41 Klingseyvej 37	2. tv.	1	48,00		12.000	473.686
42 Klingseyvej 37	2. th.	1	49,00		12.250	483.555
43 Klingseyvej 39	St. tv.	1	60,00		15.000	592.108
44 Klingseyvej 39	St. th.	1	62,00		15.500	611.845
45 Klingseyvej 39	1. tv.	1	60,00		15.000	592.108
46 Klingseyvej 39	1. th.	1	62,00		15.500	611.845
47 Klingseyvej 39	2. tv.	1	60,00		15.000	592.108
48 Klingseyvej 39	2. th.	0		62,00		0
Afrunding		0				3
I alt		46	2.397,00	108,00	599.250	23.654.713

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

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

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	9.868	9.850

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		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	46	45	2.397	2.344	2.344
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2	3	108	161	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

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.300.000	50.100.000	19.281	20.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.300.000	20.200.000	6.906	8.064

31.12.23 31.12.22

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

36 40

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 82

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 -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.939.680	1.760.345	809	751	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	94.106	135.839	39	58	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			9.868	9.850	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.914	2.769	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.782	12.619	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		-54	323	136	
R	Årets afdrag		157	160	158	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	44	40	76
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	326	0	174
M3 Vedligeholdelse i alt	370	40	250

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 18b indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18b 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 § 18b 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.”

Claus Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-21 07:19:07 UTC



Allan Stjernekilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...

Serienummer: 466a131e-fca1-4b97-bea8-406db8009f58

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-21 07:21:03 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-21 08:54:06 UTC



Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...

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

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-05-25 12:10:23 UTC



Vita Boel Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...

Serienummer: e40d05ee-0aba-4fa2-8683-5bb102b009d3

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-05-27 04:52:43 UTC



Morten Egholm Alsted

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-13 13:49:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: G85F5-WAOJX-KI4O2-LLAG7-LU7DX-KVEI2

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/validator**

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."

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-16 09:02:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: G85F5-WAOJX-KI4O2-LLAG7-LU7DX-KVEI2

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/validator**