

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

CVR-nr. 18 47 55 45

Årsrapport for 2021



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 29

Foreningen

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

Bestyrelse

Simon Vollmond Norden, formand
Vita Boel Nielsen
Jasmin Hansen
Allan Stjernekilde
Claus Jessing

Administrator

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

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 24. maj 2022

Bestyrelsen

Simon Vollmond Norden Vita Boel Nielsen Jasmin Hansen
(formand)

Allan Stjernekilde Claus Jessing

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2022

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 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen 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 24. maj 2022

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 3,55%.

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 4,5 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 16.700.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen med t.DKK 10.400 og reserve til fastholdt vurdering med t.DKK 6.300.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2021 udgør DKK 318.640 mod DKK 705.977 for sidste år.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.21.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskronenværdi

Andelskronenværdien er opgjort på baggrund af reglerne i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 til fastholdt vurdering som fastsættelse af foreningens andelskronenværdi. Valuarvurderingen er udarbejdet den 14. maj 2020 af Scheel & Co. ApS og udviser en værdi på DKK 42.900.000.

Forskellen i værdiansættelsen imellem ny valuarvurdering og fastholdt valuarvurdering udgør DKK 6.300.000 og medtaget i årsrapporten i balancen under andre reserver, benævnt reserve til fastholdt vurdering.

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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Boligafgifter, beboelse	1.752.835	1.760.345
	Lejeindtægter, beboelse	126.328	132.021
	Vaskeri	27.099	19.675
	Fællesarbejde	53.800	54.000
	Øvrige indtægter	0	0
	Indtægter i alt	1.960.062	1.966.041
1	Reparation og vedligeholdelse	626.152	275.508
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	429.358	400.122
3	Ejendomsomkostninger	135.650	108.054
4	Foreningsomkostninger	222.105	243.184
	Omkostninger i alt	1.413.265	1.026.868
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	546.797	939.173
5	Afskrivning, driftsmidler og inventar	23.845	23.845
	Afskrivninger i alt	23.845	23.845
	Resultat før renter mv.	522.952	915.328
6	Finansiering, netto	204.312	209.351
	Resultat før skat	318.640	705.977
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	318.640	705.977
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	370.034	365.808
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	370.034	365.808

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39		
8	Valuarvurdering	49.200.000	42.900.000
5	Driftsmidler og inventar	35.767	59.612
	Materielle anlægsaktiver i alt	49.235.767	42.959.612
	Anlægsaktiver i alt	49.235.767	42.959.612
	Tilgodehavende beboere	50	7.924
13	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	169.009	153.551
	Andre tilgodehavender	16.201	0
	Periodeafgrænsningsposter	49.446	40.906
	Tilgodehavender i alt	257.143	224.818
6	Bankindeståender mv.	2.190.955	2.131.848
	Likvide beholdninger i alt	2.190.955	2.131.848
	Omsætningsaktiver i alt	2.448.098	2.356.666
	Aktiver i alt	51.683.865	45.316.278

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	586.000	586.000
	Opskrivningshenlæggelse	38.934.039	32.634.039
	Overført resultat	-17.257.567	-14.900.727
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	22.262.472	18.319.312
9	Andre reserver	10.400.000	13.400.000
9	Reserve til fastholdt vurdering	6.300.000	0
	Andre reserver i alt	16.700.000	13.400.000
	Egenkapital i alt	38.962.472	31.719.312
	Hensættelse udskudt skat	250.000	250.000
10	Grundejernes Investeringsfond	278.769	258.239
13	Indvendig vedligeholdelse	57.300	123.436
	Hensatte forpligtelser i alt	586.069	631.675
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.498.834	12.424.730
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.498.834	12.424.730
6	Gæld til realkreditinstitutter	370.034	370.034
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	176.740	77.589
12	Anden gæld	64.014	67.522
13	Deposita og forudbetalt leje	25.702	25.416
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	636.490	540.561
	Gældsforpligtelser i alt	12.135.324	12.965.291
	Passiver i alt	51.683.865	45.316.278

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Nøgletal

15 Eventualforpligtelser mv.

16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Egenkapitalopgørelse**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.21	586.000	32.634.039	-14.900.727	18.319.312	13.400.000	31.719.312
Årets resultat			318.640	318.640		318.640
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		6.300.000		6.300.000		6.300.000
Regulering udskudt skat				0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			555.862	555.862		555.862
Regulering andre reserver			-3.300.000	-3.300.000	3.300.000	0
Andre reguleringer			68.658	68.658		68.658
I alt	586.000	38.934.039	-17.257.567	22.262.472	16.700.000	38.962.472

I andre reserver indgår reserve til fastholdt vurdering med DKK 6.300.000.

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	3.089	0
Glarmester	7.198	977
Kloakservice	3.931	11.863
Låsereparation	2.900	3.333
Varmanlæg eftersyn m.m.	6.740	15.484
Varmemåler og radiator	0	11.756
Vaskeri og drift	17.183	37.115
Blikkenslager og VVS	7.215	29.063
Have & gårdanlæg	573	0
Traktor/fejmaskine - benzin	496	574
Værktøj/Maskiner/hjælpematr.	0	1.220
Teknisk bistand	0	135.611
Skadedyrsbekæmpelse	116.391	0
Diverse	3.360	10.855
	169.076	257.851
Grundejernes Investeringsfond §18	5.072	-794
Grundejernes Investeringsfond §18b	14.651	14.004
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.522	4.447
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
Byggesag, forundersøgelser	434.831	0
I alt	626.152	275.508

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	23.820	18.284
Forsikringer	40.906	40.556
Ejendomsskat mv.	364.632	341.282
I alt	429.358	400.122

	2021	2020
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn, internt arbejde	20.549	25.270
Feriepenge	2.520	3.115
Ejendomsservice, ekstern	112.581	79.669
I alt	135.650	108.054

4. Foreningsomkostninger

Administration	98.811	95.933
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
Anden regnskabsmæssig assistance, generalforsamling	0	5.000
Anden regnskabsmæssig assistance, byggesag mv.	0	16.000
Rådgiver	0	15.313
Valuar	2.450	0
Gebyrer	6.183	5.766
Varmeregnskab	33.586	32.719
Generalforsamling	18.589	2.464
Bestyrelsesmøder	1.009	8.940
Beboeraktiviteter	0	748
Kontorartikler	1.419	1.001
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	3.182	6.268
Varme fælleslokaler	1.411	0
Diverse	10.465	8.532
I alt	222.105	243.184

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.21	119.225
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.21	119.225
Afskrivning pr. 01.01.21	59.613
Årets afskrivning	23.845
Afskrivning pr. 31.12.21	83.458
Saldo pr. 31.12.21	35.767
Afskrivningssats, lineært	20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea sikringskonto	1.123.044	-988
Nordea drift	1.067.911	0
I alt	2.190.955	-988

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	12.991.000	1,1504	27 år 9 mdr	370.034	12.163.377	11.868.868	203.324
I alt				370.034	12.163.377	11.868.868	203.324
Finansiering, netto							204.312

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.868.868	11.498.834	370.034	10.248.083
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	11.868.868	11.498.834	370.034	10.248.083

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.21.

2021
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregn. af årets skattepl. indkomst	1.416.246
Årets skattepligtige indkomst udgør	-386.220

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.21	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.21	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til valuarvurdering	39.184.039	32.884.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.21	49.200.000	42.900.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

Valuarvurderingen er foretaget af Scheel & Co. ApS den 25.04.2022.
Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%.

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

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

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Primo	13.400.000	13.400.000
Årets regulering	3.300.000	0
Ultimo	16.700.000	13.400.000
Specifikation af andre reserver:		
Andre reserver	10.400.000	13.400.000
Andre reserver, fastholdt vurdering	6.300.000	0
Ultimo	16.700.000	13.400.000

10. Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond § 18	95.109	90.037
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	183.660	168.202
I alt	278.769	258.239

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
Anden regnskabsmæssig assistance, generalforsamling	0	5.000
Anden regnskabsmæssig assistance, byggesag mv.	0	16.000
Valuar	0	0
Ejendomsservice	0	6.825
DLA Piper	150.000	0
Miele Service	0	23.726
Øvrige	240	38
I alt	176.740	77.589

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Varmeregnskab	45.712	37.540
Vandregnskab	-17.807	906
A-skat og Am-bidrag	0	3.521
Atp	95	95
Forudbetalt beboere	36.014	24.130
Mellemregning administrator	0	1.330
I alt	64.014	67.522

13. Fordeling af andelskronenværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum og forudbet. leje	Indv. Vedlige	Restindsud	Egenkapital
		A	L	A	L	A	L				
1	Grønnehøj 31	62,00		15,500		15,500					588.854
2	Grønnehøj 31	60,00		15,000		15,000					569.858
3	Grønnehøj 31	62,00		15,500		15,500					588.854
4	Grønnehøj 31	60,00		15,000		15,000					569.858
5	Grønnehøj 31	62,00		15,500		15,500					588.854
6	Grønnehøj 31	60,00		15,000		15,000					569.858
7	Grønnehøj 33		46,00		11,500		0		57.300,03		0
8	Grønnehøj 33	45,00		11,250		11,250					427.394
9	Grønnehøj 33	49,00		12,250		12,250					465.384
10	Grønnehøj 33	50,00		12,500		12,500					474.882
11	Grønnehøj 33	49,00		12,250		12,250					465.384
12	Grønnehøj 33	50,00		12,500		12,500					474.882
13	Grønnehøj 35	53,00		13,250		13,250					503.375
14	Grønnehøj 35	50,00		12,500		12,500					474.882
15	Grønnehøj 35	53,00		13,250		13,250					503.375
16	Grønnehøj 35	50,00		12,500		12,500					474.882
17	Grønnehøj 35	53,00		13,250		13,250					503.375
18	Grønnehøj 35	50,00		12,500		12,500					474.882
19	Grønnehøj 37	44,00		11,000		11,000					417.896
20	Grønnehøj 37	46,00		11,500		11,500					436.892
21	Grønnehøj 37	50,00		12,500		12,500					474.882
22	Grønnehøj 37	48,00		12,000		12,000					455.887
23	Grønnehøj 37	50,00		12,500		12,500					474.882
24	Grønnehøj 37	48,00		12,000		12,000					455.887
25	Grønnehøj 39	46,00		11,500		11,500					436.892
26	Grønnehøj 39	44,00		11,000		11,000					417.896
27	Grønnehøj 39	48,00		12,000		12,000					455.887
28	Grønnehøj 39	50,00		12,500		12,500					474.882
29	Grønnehøj 39	48,00		12,000		12,000					455.887
30	Grønnehøj 39	50,00		12,500		12,500					474.882
31	Klingseyvej 35	53,00		13,250		13,250					503.375
32	Klingseyvej 35	51,00		12,750		12,750					484.380

13. Fordeling af andelskronneværdi mv.

Nr	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum forudbet. leje	Incdv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital
		A	L	A	L					
33	Klingseyvej 35 1.tv	53,00		13.250		13.250				503.375
34	Klingseyvej 35 1.th	51,00		12.750		12.750				484.380
35	Klingseyvej 35 2.tv		53,00		13.250			0,00		0
36	Klingseyvej 35 2.th	51,00		12.750		12.750			9.937,00	484.380
37	Klingseyvej 37 st tv	49,00		12.250		12.250				465.384
38	Klingseyvej 37 st th	48,00		12.000		12.000				455.887
39	Klingseyvej 37 1.tv	48,00		12.000		12.000				455.887
40	Klingseyvej 37 1.th	49,00		12.250		12.250				465.384
41	Klingseyvej 37 2.tv	48,00		12.000		12.000				455.887
42	Klingseyvej 37 2.th	49,00		12.250		12.250				465.384
43	Klingseyvej 39 st tv	60,00		15.000		15.000				569.858
44	Klingseyvej 39 st th	62,00		15.500		15.500			12.500,00	588.854
45	Klingseyvej 39 1.tv	60,00		15.000		15.000				569.858
46	Klingseyvej 39 1.th	62,00		15.500		15.500				588.854
47	Klingseyvej 39 2.tv	60,00		15.000		15.000				569.858
48	Klingseyvej 39 2.th	62,00	62,00	15.000	15.500	15.000	25.701,88			0
		2.344,00	161,00	586.000	40.250	586.000	25.701,88	57.300,03	22.437,00	22.262.472
		<u>2.505,00</u>		<u>626.250</u>		<u>586.000</u>				

Indskud er kr 250 pr. m2 for andele
Fordelingstal for andelsføjhederne svarer til indskudet.

Andelskronneværdi per kvadratmeter

	2021	2020
	9.498	7.815

14. 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	20.990	19.641
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.273	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	9.498	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	7.125	
Gæld - omsætningsaktiver	4.133	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-773	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		748
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		785
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		0
	2021	2020
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	89%	90%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	32%	17%
Øvrige omkostninger	40%	47%
Finansielle poster, netto	10%	13%
Afdrag	19%	23%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev mv.

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

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

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve på i alt DKK 2.675.000.

Garantier

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

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

Udskudt skat

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

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 1.000.000.

Forskellen DKK 750.000 anses som eventualforpligtelse.

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2021	2020	31.12.21	31.12.20	31.12.19
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

Ja

Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020

x

2021

2020

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:

Valuarvurdering

49.200.000

42.900.000

Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :

19.641

17.126

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

Andre reserver

10.400.000

13.400.000

Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)

4.152

5.349

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi

Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%

21%

31%

P Friværdi

Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi

75%

70%

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
H1 Boligafgift	1.760.340	1.760.340	751	751
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	133.606	132.024	57	56
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.893.946	1.892.364	808	807

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.21 DKK pr. kvm.		31.12.20 DKK pr. kvm.	
	K1 Andelsværdi			9.498
K2 Gæld - omsætningsaktiver			4.133	4.526
K3 Teknisk andelsværdi			13.630	12.341

	2021 DKK pr. kvm.			2020 DKK pr. kvm.			2019 DKK pr. kvm.		
	J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter				136	301	20		
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter				158	156	-55			
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal									
M1 Vedligeholdelse , løbende				67	103	96			
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering				182	7	10			
M3 Vedligeholdelse i alt				250	110	106			

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.”

Tony Robinson

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: 0167e6a5-6837-4af2-a15b-1e9b4b452909

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-24 14:55:47 UTC



Claus Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-650822033762

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-05-24 16:41:48 UTC



Allan Stjernekilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-851535383698

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-25 07:31:24 UTC



Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-786507717816

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-05-25 15:59:33 UTC



Simon Vollmond Norden

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-05-28 14:11:40 UTC



Vita Boel Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-535531114318

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-05-29 10:33:29 UTC



Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-29 10:38:17 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-15 08:41:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6KC52-7LIMX-WHA7N-MIDDEV-P8FDQ-0BES2

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>