

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

CVR-nr. 18 47 55 45

**Årsrapport for 2018**

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 26

---

**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 01.01.18 - 31.12.18 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 12. marts 2019

## Bestyrelsen

Vita Boel Nielsen  
(formand)

Esben Grønning

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

Simon Vollmond Norden

## Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2019

---

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 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 12. marts 2019

### 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**

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 1.500.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2018 udgør DKK -918.421 mod DKK 265.804 for sidste år. Faldet i resultatet skyldes, at der er udgiftsført vedligeholdelsesudgifter på t.DKK 1.504 i forbindelse med forlig omkring foreningens retssag mod Dansk Byg/tidligere bygherre. Forliget har medført en reduktion af afsat gæld på t.DKK 356. Derudover er yderligere krav om væsentlig udgift til betaling af den resterende byggesag frafaldet. Der er tilbageført andre reserver t.DKK 1.200, så det negative resultat ikke påvirker andelskronen. Andelskronenværdien udgør DKK 11.412.514.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.18.

**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**

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der 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 kontant ejendomsvurdering, 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 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 c, kontant ejendomsvurdering.

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	2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.760.345	1.760.345
Lejeindtægter, beboelse	129.518	129.668
Vaskeri, inkl. regulering tidligere år	36.426	38.402
Andre indtægter, fællesarbejde	54.000	54.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.980.289</b>	<b>1.982.415</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	1.577.071	83.700
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	381.359	379.924
3 Ejendomsomkostninger	104.533	137.412
4 Foreningsomkostninger	343.188	615.979
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.406.151</b>	<b>1.217.015</b>
<b>Resultat før afskrivninger og renter mv.</b>	<b>-425.862</b>	<b>765.400</b>
5 Afskrivning, driftsmidler og inventar	11.923	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>11.923</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>-437.785</b>	<b>765.400</b>
6 Finansiering, netto	480.636	499.596
<b>Resultat før skat</b>	<b>-918.421</b>	<b>265.804</b>
7 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-918.421</b>	<b>265.804</b>
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	2.227.940	322.479
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
6 <b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>2.227.940</b>	<b>322.479</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Matr. 3047, Vanløse, Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39		
8	Ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000
	Igangværende byggesag	0	1.860.650
5	Driftsmidler og inventar	107.302	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.107.302</b>	<b>26.860.650</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.107.302</b>	<b>26.860.650</b>
	Tilgodehavende beboere	180	15.773
14	Tilgodehavende restindskud fra andelshavere	22.437	22.437
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	123.356	149.241
	Periodeafgrænsningsposter	16.430	17.670
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>162.403</b>	<b>205.121</b>
6	Bankindeståender mv.	1.960.437	3.650.646
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.960.437</b>	<b>3.650.646</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.122.840</b>	<b>3.855.767</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.230.142</b>	<b>30.716.417</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
14	Indskudskapital	586.000	586.000
	Opskrivningshenlæggelse	14.684.039	14.684.039
	Overført resultat	-3.857.525	-4.274.123
9, 14	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>11.412.514</b>	<b>10.995.916</b>
10	Andre reserver	1.500.000	2.700.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.700.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.912.514</b>	<b>13.695.916</b>
	Hensættelse udskudt skat	300.000	300.000
11	Grundejernes Investeringsfond	222.036	193.660
14	Indvendig vedligeholdelse	114.633	110.277
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>636.669</b>	<b>603.937</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	12.890.615	13.360.916
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.890.615</b>	<b>13.360.916</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	335.282	2.227.940
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.324	754.672
13	Anden gæld	32.807	48.145
14	Deposita og forudbetalt leje	24.931	24.891
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>790.344</b>	<b>3.055.648</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.680.959</b>	<b>16.416.564</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.230.142</b>	<b>30.716.417</b>
14	Fordeling af andelsværdi mv.		
15	Nøgletal		
16	Eventualforpligtelser mv.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		

	2018	2017
	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	1.344	1.416
Glarmester	1.171	1.330
Låsereparation	3.273	5.737
Murer	0	22.728
Varmanlæg eftersyn m.m.	11.214	6.117
Varmemåler og radiator	0	1.068
Vaskeri og drift	13.657	9.640
Blikkenslager og VVS	9.017	0
Diverse	2.152	4.927
	41.828	52.963
Gårdprojekt, retssag afsluttet	1.503.790	0
Grundejernes Investeringsfond §18	12.768	12.052
Grundejernes Investeringsfond §18b	14.329	14.329
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	4.356	4.356
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
I alt	1.577.071	83.700

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	38.262	41.165
Forsikringer	37.429	38.977
Ejendomsskat mv.	305.668	299.782
I alt	381.359	379.924

### 3. Ejendomsomkostninger

Løn, internt arbejde	5.727	26.562
Ejendomsservice, ekstern	98.806	110.850
I alt	104.533	137.412

	2018 DKK	2017 DKK
<b>4. Foreningsomkostninger</b>		
Administration	90.427	87.793
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.500
Rådgiver	146.688	427.563
Gebyrer	4.744	16.393
Varmeregnskab	30.530	29.617
Generalforsamling	319	163
Bestyrelsesmøder	2.263	2.758
Beboeraktiviteter	378	0
Kontorartikler	416	679
Telefongodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500
Telefon, TDC vaskeri	7.692	6.134
Tab på debitorer	10.817	0
Diverse	5.414	1.879
I alt	343.188	615.979

**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.01.18	0
Tilgang	119.225
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.18	119.225
Afskrivning pr. 01.01.18	0
Årets afskrivning	11.923
Afskrivning pr. 31.12.18	11.923
Saldo pr. 31.12.18	107.302
Afskrivningssats, lineært	20%

**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Nordea sikringskonto	1.067.910	0
Nordea drift	892.527	0
Grundejernes Investeringsfond		57
I alt	1.960.437	57

**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	28 år	327.940	12.861.581	13.225.897	375.038
Nordea Kredit	1.900.000	5,0000	Indfriet	1.900.000	0	0	105.655
I alt				2.227.940	12.861.581	13.225.897	480.693
Finansiering, netto							480.636

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.225.897	12.890.615	335.282	11.105.415
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	13.225.897	12.890.615	335.282	11.105.415

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.18.

2018

DKK

**7. Skattepligtig indkomst**

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

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.091.089		
Årets skattepligtige indkomst udgør	-66.956		
		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK

**8. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.01.18	10.015.961	10.015.961
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.18	10.015.961	10.015.961
Opskrivning til ejendomsvurdering	14.984.039	14.984.039
Ejendomsværdi pr. 31.12.18	25.000.000	25.000.000
Kontant ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

**9. Egenkapital**

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.18	586.000	14.684.039	-4.274.123	10.995.916	2.700.000	13.695.916
Årets resultat			-918.421	-918.421		-918.421
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			135.019	135.019		135.019
Regulering andre reserver			1.200.000	1.200.000	-1.200.000	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	586.000	14.684.039	-3.857.525	<b>11.412.514</b>	1.500.000	12.912.514

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

**10. Andre reserver**

Primo	2.700.000	2.700.000
Årets regulering	-1.200.000	0
Ultimo	1.500.000	2.700.000
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til vejrenovering	0	2.700.000
Andre reserver	1.500.000	0
Ultimo	1.500.000	2.700.000

**11. Grundejernes Investeringsfond**

Grundejernes Investeringsfond § 18	84.351	71.583
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	137.685	122.077
I alt	222.036	193.660

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.500
Dansk Byg A/S	350.000	706.860
Region Hovedstadens Ejendomsservice ApS	6.463	18.188
Øvrige	15.861	5.124
I alt	397.324	754.672

---

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK
<b>13. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab	24.843	22.841
Vandregnskab	-4.603	-1.175
Feriepenge	0	861
Forudbetalt beboere	8.632	25.526
Mellemregning administrator	4.666	54
Øvrige	-731	38
I alt	32.807	48.145

---

## 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				301.867
2	Grønnehøj 31	st th	1	60,00		15.000		15.000				292.129
3	Grønnehøj 31	1.tv	1	62,00		15.500		15.500				301.867
4	Grønnehøj 31	1.th	1	60,00		15.000		15.000				292.129
5	Grønnehøj 31	2.tv	1	62,00		15.500		15.500				301.867
6	Grønnehøj 31	2.th	1	60,00		15.000		15.000				292.129
7	Grønnehøj 33	st tv			46,00		11.500	0		51.093,99		0
8	Grønnehøj 33	st th	1	45,00		11.250		11.250				219.097
9	Grønnehøj 33	1.tv	1	49,00		12.250		12.250				238.572
10	Grønnehøj 33	1.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
11	Grønnehøj 33	2.tv	1	49,00		12.250		12.250				238.572
12	Grønnehøj 33	2.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
13	Grønnehøj 35	st tv	1	53,00		13.250		13.250				258.047
14	Grønnehøj 35	st th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
15	Grønnehøj 35	1.tv	1	53,00		13.250		13.250				258.047
16	Grønnehøj 35	1.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
17	Grønnehøj 35	2.tv	1	53,00		13.250		13.250				258.047
18	Grønnehøj 35	2.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
19	Grønnehøj 37	st tv	1	44,00		11.000		11.000				214.228
20	Grønnehøj 37	st th	1	46,00		11.500		11.500				223.966
21	Grønnehøj 37	1.tv	1	50,00		12.500		12.500				243.441
22	Grønnehøj 37	1.th	1	48,00		12.000		12.000				233.703
23	Grønnehøj 37	2.tv	1	50,00		12.500		12.500				243.441
24	Grønnehøj 37	2.th	1	48,00		12.000		12.000				233.703
25	Grønnehøj 39	st tv	1	46,00		11.500		11.500				223.966
26	Grønnehøj 39	st th	1	44,00		11.000		11.000				214.228
27	Grønnehøj 39	1.tv	1	48,00		12.000		12.000				233.703
28	Grønnehøj 39	1.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
29	Grønnehøj 39	2.tv	1	48,00		12.000		12.000				233.703
30	Grønnehøj 39	2.th	1	50,00		12.500		12.500				243.441
31	Klingseyvej 35	st tv	1	53,00		13.250		13.250				258.047
32	Klingseyvej 35	st th	1	51,00		12.750		12.750				248.310

## 14. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Indv. Vedlige	Restindskud	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	forudbet. leje L	L	A		
33	Klingseyvej 35	1.tv	1	53,00	13.250		13.250				258.047	
34	Klingseyvej 35	1.th	1	51,00	12.750		12.750				248.310	
35	Klingseyvej 35	2.tv				53,00					0	
36	Klingseyvej 35	2.th	1	51,00	12.750	13.250	12.750	63.538,96		9.937,00	248.310	
37	Klingseyvej 37	st tv	1	49,00	12.250		12.250				238.572	
38	Klingseyvej 37	st th	1	48,00	12.000		12.000				233.703	
39	Klingseyvej 37	1.tv	1	48,00	12.000		12.000				233.703	
40	Klingseyvej 37	1.th	1	49,00	12.250		12.250				238.572	
41	Klingseyvej 37	2.tv	1	48,00	12.000		12.000				233.703	
42	Klingseyvej 37	2.th	1	49,00	12.250		12.250				238.572	
43	Klingseyvej 39	st tv	1	60,00	15.000		15.000				292.129	
44	Klingseyvej 39	st th	1	62,00	15.500		15.500				301.867	
45	Klingseyvej 39	1.tv	1	60,00	15.000		15.000			12.500,00	292.129	
46	Klingseyvej 39	1.th	1	62,00	15.500		15.500				301.867	
47	Klingseyvej 39	2.tv	1	60,00	15.000		15.000				292.129	
48	Klingseyvej 39	2.th				62,00		24.930,62			0	
			45	2.344,00	161,00	586.000	40.250	586.000	24.930,62	114.632,95	22.437,00	11.412.514
				<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.

	2018	2017
Andelskroneværdi per kvadratmeter	4.869	4.691

**15. Nøgletal**

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

<b>Boligtype:</b>	<b>Antal:</b>	<b>Areal (kvm):</b>
Andelsboliger	45	2.344
Boliglejemål	2	161
Erhvervslejemål	0	0
	47	2.505

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.666	9.980
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.273	3.998
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	4.869	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	640	
Gæld - omsætningsaktiver	4.931	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-568	

Nøgletal resultatopgørelse:

	<b>DKK/kvm</b>	
	2018	2017
	Procent	Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		751
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		804
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter <sup>1</sup>		0
	2018	2017
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	89%	89%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	31%	4%
Øvrige omkostninger	16%	56%
Finansielle poster, netto	9%	25%
Afdrag	44%	16%
	100%	100%

## **16. Eventualforpligtelser**

### **Ejerpantebrev mv.**

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

Der er tinglyst realkreditpantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 13.512.000 og DKK 1.900.000.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebrev DKK 254.000.

### **Garantier**

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

Nordea, AB-92 Garantier DKK 1.066.434.

**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
	2018	2017	31.12.18	31.12.17	31.12.16
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
<b>B6</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>2.505</b>	<b>2.505</b>	<b>2.505</b>

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:  
Offentlig vurdering

	2018	2017
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Offentlig vurdering	25.000.000	25.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	9.980	9.980

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	1.500.000	2.700.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	599	1.078

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	6%	11%
---	----	-----

P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	45%	34%
--	-----	-----

**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. andelskvm. pr. år	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
H1 Boligafgift	1.760.340	1.760.340	751	751
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	129.504	129.276	55	55
Andre indtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.889.844</b>	<b>1.889.616</b>	<b>806</b>	<b>806</b>

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.18	31.12.17
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	4.869	4.691
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.931	5.359
K3 Teknisk andelsværdi	9.800	10.050

	2018	2017	2016
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-392	113	-155
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	950	138	-155
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	17	21	47
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	613	12	0
<b>M3 Vedligeholdelse i alt</b>	<b>630</b>	<b>33</b>	<b>47</b>

# 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.”

## Allan Stjernekilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-851535383698

IP: 128.0.xxx.xxx

2019-03-13 12:59:49Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden


### Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-13 13:50:52Z

NEM ID 

## Claus Jessing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-650822033762

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-03-14 16:38:36Z

NEM ID 

## Simon Vollmond Norden

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-15 14:34:30Z

NEM ID 

## Vita Boel Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-535531114318

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-03-15 14:34:47Z

NEM ID 

## Morten Egholm Alsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-19 11:44:32Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-19 13:46:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MHED8-LEWGGZ-L5BQX-A7816-J37VT-DNUJQ

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>