

# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

, 2720 Vanløse  
CVR-nr. 18 47 55 45

## Årsrapport for 2022

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

---

Simon Vollmond Norden, formand  
Vita Boel Nielsen, medlem  
Jasmin Hansen  
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2023

### Bestyrelse

Simon Vollmond Norden  
Formand

Vita Boel Nielsen

Jasmin Hansen

Allan Stjernekilde

Claus Jessing

### Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 24. maj 2023

### 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 Grønneshøj 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 3,50%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 50.100 pr. 31.12.22. 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 4.578 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.22 på t.DKK 20.200 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen, herunder t.DKK 7.200 i reserve til fastholdt vurdering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 758.235 mod DKK 318.640 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.22.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

### **Opgørelse af andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

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

Forskellen i værdiansættelsen mellem ny valuarvurdering og fastholdt valuarvurdering udgør t.DKK 7.200 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	2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.767.857	1.752.835
Lejeindtægter, beboelse	135.840	126.328
Vaskeriindtægter	27.731	27.099
Fællesarbejde	54.200	53.800
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.985.628</b>	<b>1.960.062</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-99.323	-626.152
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-477.536	-429.358
3 Ejendomsomkostninger	-117.577	-135.651
4 Foreningsomkostninger	-309.881	-222.104
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.004.317</b>	<b>-1.413.265</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>981.311</b>	<b>546.797</b>
Af- og nedskrivninger	-23.845	-23.845
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>957.466</b>	<b>522.952</b>
Finansielle omkostninger	-199.231	-204.312
<b>Årets resultat</b>	<b>758.235</b>	<b>318.640</b>
Årets resultat overføres til egenkapitalen.		
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:		
Gæld til realkreditinstitutter	374.309	370.034
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
<b>I alt</b>	<b>374.309</b>	<b>370.034</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
Ejendommen, matr.nr. 3047, Vanløse, Grønneshøj 31-39 og Klingseyvej 35-39:			
6	Ejendom	50.100.000	49.200.000
7	Driftsmateriel og inventar	11.922	35.767
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.111.922</b>	<b>49.235.767</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.111.922</b>	<b>49.235.767</b>
Tilgodehavende hos beboere			
		0	50
Tilgodehavende hos andelshavere, indefrosne indskud			
		22.437	22.437
Indestående, Grundejernes Investeringsfond			
		14.651	169.009
Andre tilgodehavender			
		2.253	16.201
Periodeafgrænsningsposter			
		0	49.445
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>39.341</b>	<b>257.142</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.681.774</b>	<b>2.190.956</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.721.115</b>	<b>2.448.098</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>52.833.037</b>	<b>51.683.865</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	586.000	586.000
	Reserve for opskrivninger	39.834.039	38.934.039
	Overført resultat	-17.332.348	-17.257.567
	<b>Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)</b>	<b>23.087.691</b>	<b>22.262.472</b>
9	Andre reserver	13.000.000	10.400.000
10	Reserve for fastholdt vurdering	7.200.000	6.300.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>20.200.000</b>	<b>16.700.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.287.691</b>	<b>38.962.472</b>
	Hensættelse til udskudt skat	200.000	250.000
	Grundejernes Investeringsfond §119	73.617	95.109
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	59.682	57.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>333.299</b>	<b>402.409</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	8.498.941	11.498.834
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.498.941</b>	<b>11.498.834</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	378.634	370.034
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.132	25.702
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.233	176.740
	Grundejernes Investeringsfond § 120	199.187	183.660
13	Anden gæld	67.920	64.014
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>713.106</b>	<b>820.150</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.212.047</b>	<b>12.318.984</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.833.037</b>	<b>51.683.865</b>
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Fordeling af andelsværdi m.v.		
17	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 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	586.000	38.934.039	-17.257.567	22.262.472	10.400.000	6.300.000	38.962.472
Årets indskud fra nye andelshavere	0	0	0	0	0	0	0
Regulering, opskrivning af ejendom	0	900.000	0	900.000	0	0	900.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	2.616.984	2.616.984	0	0	2.616.984
Regulering udskudt skat	0	0	50.000	50.000	0	0	50.000
Regulering andre reserver	0	0	-3.500.000	-3.500.000	2.600.000	900.000	0
Årets resultat	0	0	758.235	758.235	0	0	758.235
Saldo pr. 31.12.22	586.000	39.834.039	-17.332.348	23.087.691	13.000.000	7.200.000	43.287.691

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Glarmester	0	7.198
Porttelefoner	11.752	3.360
Blikkenslager og VVS	5.438	7.215
Varmeanlæg	0	6.740
Elektriker	0	3.089
Kloak	0	3.931
Have- og gårdanlæg	18.750	573
Drift af maskiner	1.700	496
Låseservice	1.469	2.900
Ingeniør og arkitekt	62.500	0
Drift vaskeri	0	17.183
Skadedyrsbekæmpelse	1.563	116.391
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>103.172</b>	<b>169.076</b>
Forundersøgelse	0	434.831
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>0</b>	<b>434.831</b>
Grundejernes Investeringsfond § 120	-21.492	19.723
Grundejernes Investeringsfond § 119	15.527	0
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.116	2.522
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	0	0
<b>Regulering for lejere i alt</b>	<b>-3.849</b>	<b>22.245</b>
<b>I alt</b>	<b>99.323</b>	<b>626.152</b>
<b>2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.</b>		
Ejendomsskatter	285.107	273.091
Forsikringer	49.445	40.906
El	33.908	23.820
Renovation m.v.	109.076	91.541
<b>I alt</b>	<b>477.536</b>	<b>429.358</b>

	2022	2021
	DKK	DKK

### 3. Ejendomsomkostninger

Løn til vicevært	18.840	22.680
ATP og andre omkostninger til social sikring	205	390
Viceværtsservice	94.188	112.581
Snerydning	4.344	0
I alt	117.577	135.651

### 4. Foreningsomkostninger

Telefon og internet	0	3.182
Kontorartikler, porto m.v.	2.123	1.419
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	23.654	19.598
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	1.411
Administration	101.775	98.811
Administration, øvrige	22.231	10.464
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.500	26.500
Anden regnskabsmæssig ass., byggesag	10.000	0
Anden regnskabsmæssig ass., øvrige	2.500	0
Varmeregnskabshonorar	35.032	33.586
Bankgebyr og andre gebyrer	6.644	6.183
Administrationsomkostninger i alt	232.459	201.154
Konsulent	33.172	0
Valuarvurdering	25.750	2.450
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	18.500
Øvrige foreningsomkostninger i alt	77.422	20.950
I alt	309.881	222.104

	2022	2021
	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.

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
Årets skattemæssige indkomst udgør	-81.657	-386.220
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 01.01	-1.416.246	-1.030.026
Årets tilgang	-81.657	-386.220
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 31.12.22	-1.497.903	-1.416.246

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

## 6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	10.015.961	10.015.961
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	10.015.961	10.015.961
Opskrivninger pr. 01.01	39.184.039	32.884.039
Opskrivninger i året	900.000	6.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	40.084.039	39.184.039
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	50.100.000	49.200.000
Den offentlige ejendomsvurdering	25.000.000	25.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 28.02.23 af Scheel & Co.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,50%.

## 7. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	119.225	119.225
Kostpris pr. 31.12.22	119.225	119.225
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-83.458	-59.613
Afskrivninger i året	-23.845	-23.845
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-107.303	-83.458
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	11.922	35.767
Afskrivningsssats, lineært	20%	20 %

**8. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Nordea drift	2.681.774	1.123.045
Nordea sikringskonto	0	1.067.911
I alt	2.681.774	2.190.956

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

**9. Andre reserver**

Andre reserver pr. 01.01	10.400.000	13.400.000
Regulering af reserve	2.600.000	-3.000.000
Andre reserver pr. 31.12.22	13.000.000	10.400.000

**10. Reserve for fastholdt vurdering**

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	6.300.000	0
Regulering af reserve	900.000	6.300.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.22	7.200.000	6.300.000

## 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	26 år 9 mdr.	1,1504%	197.228	374.309	11.789.068	8.877.575
Nordea Bank				2.003	0	0	0
I alt				199.231	374.309	11.789.068	8.877.575

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	8.877.575	378.634	8.498.941	9.851.645
I alt	8.877.575	378.634	8.498.941	9.851.645

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.22.

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

## 12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	31.000	26.500
DLA Piper	0	150.000
Øvrige	10.233	240
I alt	41.233	176.740

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>13. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab	0	3.096
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	197.840	201.040
Afholdte udgifter til opvarmning	-158.396	-158.424
Varmeregnskab i alt	39.444	45.712
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	77.263	76.863
Afholdte udgifter til vand	-84.865	-94.670
Vandregnskab i alt	-7.602	-17.807
ATP og andre sociale ydelser	0	95
Feriepenge	3.096	0
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	3.096	95
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	32.982	36.014
Øvrig anden gæld i alt	32.982	36.014
Anden gæld, kortfristet i alt	67.920	64.014

## 14. 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 1.000. Forskellen t.DKK 800 anses som eventualforpligtelse.

## 15. 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.

## 16. 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	610.681
2	Grønnehøj 31	St. th.	1	60,00		15.000	590.982
3	Grønnehøj 31	1. tv.	1	62,00		15.500	610.681
4	Grønnehøj 31	1. th.	1	60,00		15.000	590.982
5	Grønnehøj 31	2. tv.	1	62,00		15.500	610.681
6	Grønnehøj 31	2. th.	1	60,00		15.000	590.982
7	Grønnehøj 33	St. tv.	0		46,00		0
8	Grønnehøj 33	St. th.	1	45,00		11.250	443.236
9	Grønnehøj 33	1. tv.	1	49,00		12.250	482.635
10	Grønnehøj 33	1. th.	1	50,00		12.500	492.485
11	Grønnehøj 33	2. tv.	1	49,00		12.250	482.635
12	Grønnehøj 33	2. th.	1	50,00		12.500	492.485
13	Grønnehøj 35	St. tv.	1	53,00		13.250	522.034
14	Grønnehøj 35	St. th.	1	50,00		12.500	492.485
Transport			13	712,00	46,00	178.000	7.012.984

16. 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	7.012.984
15 Grønnehøj 35	1. tv.	1	53,00		13.250	522.034
16 Grønnehøj 35	1. th.	1	50,00		12.500	492.485
17 Grønnehøj 35	2. tv.	1	53,00		13.250	522.034
18 Grønnehøj 35	2. th.	1	50,00		12.500	492.485
19 Grønnehøj 37	St. tv.	1	44,00		11.000	433.387
20 Grønnehøj 37	St. th.	1	46,00		11.500	453.086
21 Grønnehøj 37	1. tv.	1	50,00		12.500	492.485
22 Grønnehøj 37	1. th.	1	48,00		12.000	472.785
23 Grønnehøj 37	2. tv.	1	50,00		12.500	492.485
24 Grønnehøj 37	2. th.	1	48,00		12.000	472.785
25 Grønnehøj 39	St. tv.	1	46,00		11.500	453.086
26 Grønnehøj 39	St. th.	1	44,00		11.000	433.387
27 Grønnehøj 39	1. tv.	1	48,00		12.000	472.785
28 Grønnehøj 39	1. th.	1	50,00		12.500	492.485
29 Grønnehøj 39	2. tv.	1	48,00		12.000	472.785
30 Grønnehøj 39	2. th.	1	50,00		12.500	492.485
31 Klingseyvej 35	St. tv.	1	53,00		13.250	522.034
32 Klingseyvej 35	St. th.	1	51,00		12.750	502.335
33 Klingseyvej 35	1. tv.	1	53,00		13.250	522.034
34 Klingseyvej 35	1. th.	1	51,00		12.750	502.335
35 Klingseyvej 35	2. tv.	0		53,00		0
36 Klingseyvej 35	2. th.	1	51,00		12.750	502.335
37 Klingseyvej 37	St. tv.	1	49,00		12.250	482.635
38 Klingseyvej 37	St. th.	1	48,00		12.000	472.785
39 Klingseyvej 37	1. tv.	1	48,00		12.000	472.785
40 Klingseyvej 37	1. th.	1	49,00		12.250	482.635
41 Klingseyvej 37	2. tv.	1	48,00		12.000	472.785
42 Klingseyvej 37	2. th.	1	49,00		12.250	482.635
43 Klingseyvej 39	St. tv.	1	60,00		15.000	590.982
44 Klingseyvej 39	St. th.	1	62,00		15.500	610.681
45 Klingseyvej 39	1. tv.	1	60,00		15.000	590.982
46 Klingseyvej 39	1. th.	1	62,00		15.500	610.681
47 Klingseyvej 39	2. tv.	1	60,00		15.000	590.982
48 Klingseyvej 39	2. th.	0		62,00		0
Afrunding		0				2
I alt		45	2.344,00	161,00	586.000	23.087.691

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

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

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	9.850	9.498

## 17. 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		
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.20
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 (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.

### 17. 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

31.12.22 31.12.21 31.12.22 31.12.21

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.100.000	49.200.000	20.000	19.641
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.200.000	16.700.000	8.064	6.667

31.12.22 31.12.21

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

40 34

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%

82 75

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

**17. 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		
		2022	2021	2022	2021	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.760.345	1.760.340	751	751	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	135.839	133.606	58	57	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			9.850	9.498	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.769	4.211	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.619	13.709	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		323	136	301	
R	Årets afdrag		160	158	156	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	40	76	110
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	174	0
M3 Vedligeholdelse i alt	40	250	110

*Supplerende nøgletal*

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.666	9.980
Valuarvurdering	21.374	20.000
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.273	3.998
Foreslået andelskroneværdi	9.850	9.217
Reserver uden for andelskroneværdi	8.618	8.064
		DKK pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	754
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	844
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	89% 89%

## 18. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

#### Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

### BALANCEN

#### Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 tabsrisici 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.

**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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Allan Stjernekilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - AB Grønnehøj

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-26 07:20:21 UTC



## Claus Jessing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - AB Grønnehøj

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-26 14:44:08 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-28 14:15:46 UTC



## Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-786507717816

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-05-28 20:18:50 UTC



## Simon Vollmond Norden

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 062 - AB Grønnehøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 2.131.xxx.xxx

2023-05-30 09:24:58 UTC



## Vita Boel Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - AB Grønnehøj

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-08 14:40:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: U6C8W-05ESU-JW0EW-JGNZ7-XHBBG-MA6T3

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 i 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lene Hansen

Administrator/dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-09 06:55:15 UTC



## Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-28 10:27:15 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>