

**CVR-NR. 31 71 72 99**

**ABF DEN GRØNNE SMARAGD  
SMARAGDVEJ 1 - 5, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT 2024**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2024	9
Balance pr. 31.12.2024	10
Noter	12
Budget 2025	23

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Foreningen

ABF Den Grønne Smaragd

Smaragdvej 1 - 5

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Stiftelsesdato: 12. august 2008

Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
16. regnskabsår

### Bestyrelse

Morten Bennedsen

Morten Krag

Bente Loft Nielsen

### Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Damhaven 5D

7100 Vejle

### Administrator

KKREVI v/Kurt Kristiansen

Edelsborgvej 29

8660 Skanderborg

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for ABF Den Grønne Smaragd.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. marts 2025

**Bestyrelse**

Morten Bennedsen  
formand

Morten Krag

Bente Loft Nielsen

**Administrator**

Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 30.04.2025.

**Dirigent**

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Den Grønne Smaragd

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Den Grønne Smaragd for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationaleretningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

### FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE REVISIONEN

Årsregnskabet indholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboliger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

### LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 6, stk. 2 og 8 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.

## 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.

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.

Vejle, den 13. marts 2025

## **BEIERHOLM**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne44109

## BESTYRELSENS BERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens formål er at administrere driften af 23 andelsboliger i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle.

Endvidere består ejendommen af 7 ejerlejligheder. Den samlede drift for hele ejendommen fremgår særskilt af regnskabet for Ejerforeningen Den Grønne Smaragd samt af regnskabet for Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd, som dækker hele Smaragdvej 1-9.

Vedligeholdelsesplan for hele ejendommen er i regi af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd. Henlæggelser til vedligeholdelse fremgår således af særskilt regnskab for Ejerforeningen Den Grønne Smaragd, hvortil henvises.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat og økonomiske udvikling anses for meget tilfredsstillende.

I år 2023 har foreningen foretaget en total låneomlægning. Det er opdelt i to realkreditlån, et variabelt forrentet Cibor 6-lån på 4,76 % (2024) med et renteloft/cap på 3,25 %, og et fast forrentet obligationslån på 5,09 %. Den variable rente på Cibor 6-lånet er pr. 1. januar 2025 faldet til 2,75 %.

Realkreditlånene løber frem til år 2033. I samarbejde med Nordea vurderer bestyrelsen løbende, hvorvidt det er fordelagtigt at lave en fornyet låneomlægning. Bestyrelsen er opmærksomme på at renteniveauet ser ud til at falde i 2025/26.

Markedsværdien af foreningens renteswap er indfriet i 2023. Således har foreningen ikke længere nogen former for renteswap-lån.

Foreningen har i 2023 lavet en opsparingskonto uden binding, således at likviditeten løbende forrentes til 1,2 - 2 %.

Der er i 2024 blevet solgt en andelsbolig i foreningen, og der opleves en stigende interesse for at komme på foreningens interesseliste.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt:

Årsrapporten for ABF Den Grønne Smaragd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for regnskabsklasse A og er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelse:

Intægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Balancen:

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

### Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til pantebrevsrestgæld.

### Gældsforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse til gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til kravene i § 3 i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
Opkrævede boligafgifter		2.112.816	2.188.620
Opkrævede fællesudgifter		542.616	481.620
Ejendomsomkostninger	1	<u>(448.772)</u>	<u>(468.582)</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.206.660</b>	<b>2.201.658</b>
Administration	2	<u>(73.652)</u>	<u>(76.014)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.133.008</b>	<b>2.125.644</b>
Finansielle udgifter	4	(1.808.803)	(1.966.085)
Finansielle indtægter		<u>10.323</u>	<u>18.441</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>334.528</u></b>	<b><u>178.000</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overføres til overført resultat		<u>334.528</u>	<u>178.000</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>334.528</u></b>	<b><u>178.000</u></b>

**BALANCE PR. 31.12.2024****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>45.770.000</u></b>	<b><u>45.770.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos andelshavere	6	<u>46.681</u>	<u>(246)</u>
Tilgodehavender i alt		<u>46.681</u>	<u>(246)</u>
Likvide beholdninger		<u>517.326</u>	<u>365.339</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>564.007</u></b>	<b><u>365.093</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>46.334.007</u></b>	<b><u>46.135.093</u></b>

**BALANCE PR. 31.12.2024****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	7	9.952.500	9.952.500
Overført resultat	8	<u>3.187.151</u>	<u>2.852.623</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>13.139.651</u></b>	<b><u>12.805.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	9	<u>33.055.856</u>	<u>33.184.634</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.055.856</u></b>	<b><u>33.184.634</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter, afdrag et år	10	125.000	118.000
Anden gæld	11	<u>13.500</u>	<u>27.336</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>138.500</u></b>	<b><u>145.336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.194.356</u></b>	<b><u>33.329.970</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>46.334.007</u></b>	<b><u>45.135.093</u></b>
Andelsbeviser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Pengestrømsanalyse</b>		
Resultat før finansiering	2.133.008	2.125.644
Ændring i tilgodehavender	(46.927)	1.260
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	(13.836)	3.013
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.072.245	2.129.917
Finansielle udgifter	(1.808.803)	(1.966.085)
Finansielle indtægter	10.323	18.441
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>273.765</b>	<b>182.273</b>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Optagelse af nye lån i Nordea Kredit A/S	0	33.360.000
Indfrielse af lån i Nordea Kredit A/S	0	(32.609.811)
Afdrag på lån i Nordea Kredit og Nordea Bank A/S	(121.778)	(752.367)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>(121.778)</b>	<b>(2.178)</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>151.987</b>	<b>180.095</b>
Likvider primo	365.339	185.244
<b>Likvider ultimo</b>	<b>517.326</b>	<b>365.339</b>
Likvider beholdninger	517.326	365.339
<b>Likvider ultimo</b>	<b>517.326</b>	<b>365.339</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Ejendomsomkostninger</b>		
Fællesudgifter Ejerforeningen DGS	340.768	332.231
Fællesudgifter, Grundejerforeningen DGS	31.050	60.720
Ejendomsskat	<u>76.954</u>	<u>75.631</u>
	<b><u>448.772</u></b>	<b><u>468.582</u></b>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	11.850	11.850
Kontorartikler, porto og gebyr	5.690	5.903
Revisionshonorar	12.422	15.322
Regnskabshonorar	5.000	5.000
Administrationshonorar	29.000	29.000
Honorar til administrator ved møder mv., netto	3.750	(250)
Kontingenter	5.636	5.885
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og gaver	<u>304</u>	<u>3.304</u>
	<b><u>73.652</u></b>	<b><u>76.014</u></b>
<b>3. Finansielle udgifter</b>		
Nordea Kredit A/S, prioritetsrenter	1.674.028	1.471.045
Nordea Bank A/S, renter	17	45.240
Nordea Bank A/S, renteswap	0	203.303
Nordea Bank Abp, rente OTC Cap (aktuel strike rente 3,25%)	134.758	53.534
Låne- og omprioteringsomkostninger	<u>0</u>	<u>192.963</u>
	<b><u>1.808.803</u></b>	<b><u>1.966.085</u></b>

## NOTER

	<b>31.12.2024</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris primo	<u>45.770.000</u>	
Kostpris ultimo	<u>45.770.000</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>45.770.000</u></b>	
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015	<u>23.000.000</u>	
Ejendommen er opført i 2008, der består af 23 andelsboliger.		
Andelsboligernes samlede boligareal udgør 2.278 m <sup>2</sup> .		
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Tilgodehavender hos andelshavere incl. årsafregning varme/vand</b>		
Tilgodehavende boligydelse mv.	13.361	1.014
Afregnet aconto til forsyningsselskaber via Ejerforeningen	239.800	203.400
Modtagne acontobetalinge	<u>(206.480)</u>	<u>(204.660)</u>
	<b><u>46.681</u></b>	<b><u>(246)</u></b>
<b>6. Andelskapital</b>		
Andelskapital	<u>9.952.500</u>	<u>9.952.500</u>
	<b><u>9.952.500</u></b>	<b><u>9.952.500</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført overskud, primo	2.852.623	2.674.623
Årets resultat	<u>334.528</u>	<u>178.000</u>
	<b><u>3.187.151</u></b>	<b><u>2.852.623</u></b>

## NOTER

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Gæld til Nordea Kredit A/S</b>		
Nordea Kredit A/S opr. 8.148 t.kr., fast rente 5,09 % + bidrag 0,8 %	7.843.856	7.972.634
Nordea Kredit A/S opr. 25.212 t.kr., variabel rente 4,76 % + bidrag 0,8 %	<u>25.212.000</u>	<u>25.212.000</u>
	<b><u>33.055.856</u></b>	<b><u>33.184.634</u></b>
<b>9. Gæld til Nordea Kredit, afdrag et år</b>		
Nordea Kredit A/S opr. 8.148 t.kr., afdrag 2025	<u>125.000</u>	<u>118.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>118.000</u></b>
<b>10. Anden gæld</b>		
Revision	13.500	13.500
Administration mv.	0	9.750
Diverse	<u>0</u>	<u>4.086</u>
	<b><u>13.500</u></b>	<b><u>27.336</u></b>

## NOTER

**11. Andelsbeviser**

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2024.

I henhold vedtægternes §34, stk. 2 skal bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Nedenfor er værdien opgjort efter 2 forskellige principper:

- a) Anskaffelsessum (ABL §5, stk. 2a)  
b) Værdi efter seneste ejendomsværdi (ABL §5, stk. 2c)

	Oprindeligt Indskud kr.	a) Værdi efter anskaffelsessum kr.	b) Værdi efter seneste ejendomsværdi kr.
Nr. 1, 1. th.	369.000	369.000	-
Nr. 1, 1. mf.	418.750	418.750	-
Nr. 1, 1. tv.	347.000	347.000	-
Nr. 1, 2. th.	415.000	415.000	-
Nr. 1, 2. mf.	451.250	451.250	-
Nr. 1, 2. tv.	381.000	381.000	-
Nr. 1, 3. th.	420.000	420.000	-
Nr. 1, 3. mf.	370.000	370.000	-
Nr. 1, 3. tv.	403.000	403.000	-
Nr. 3, 1. th.	355.000	355.000	-
Nr. 3, 2. th.	375.000	375.000	-
Nr. 3, 3. th.	615.000	615.000	-
Nr. 3, 3. tv.	499.000	499.000	-
Nr. 5, 1. th.	385.000	385.000	-
Nr. 5, 1. tv.	349.000	349.000	-
Nr. 5, 2. th.	409.000	409.000	-
Nr. 5, 2. tv.	446.250	446.250	-
Nr. 5, 3. th.	417.000	417.000	-
Nr. 5, 3. tv.	498.750	498.750	-
Nr. 5, 4. th.	691.500	691.500	-
Nr. 5, 4. tv.	417.000	417.000	-
Nr. 5, 5. th.	483.000	483.000	-
Nr. 5, 5. tv.	437.000	437.000	-
	<b>9.952.500</b>	<b>9.952.500</b>	-

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport		13.139.651
Regulering til ejendomsværdi	(22.770.000)	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(132.551)	(22.902.551)
Nordea Bank Abp, rente OTC Cap (aktuel strike rente 3,25%) til kursværdi		(1.266.867)
<b>Negativ egenkapital efter seneste ejendomsværdi</b>		<b>(11.029.767)</b>

Bestyrelsen anbefaler, at værdien af andelsbeviserne opgøres til anskaffelsessummen.

Hertil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget. Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

## NOTER

### 11. Andelsbeviser (fortsat)

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum pr. 31. december 2023.

Anskaffelsessum	<u>45.770.000</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>9.952.500</u>	<u>4,60</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2023)		<u>4,60</u>

### 12. Eventualforpligtelser

Til rentesikring af gæld til realkreditinstitutter på 25.212 t.kr. har andelsboligforeningen indgået en finansiel aftale med Nordea Bank A/S. Aftalen udløber pr. 30. juni 2033 og sætter et maksimum på renten til 3,25 % + præmie 1,13 %. D.v.s. at der betales den variable rente på Cibor6 (maksimalt 3,25 %) + 1,13 %. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for foreningen blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 31. december 2024 udgør **1.267 t.kr.**

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Løsørejerpantebrev 40. t. kr. med pant i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Den Grønne Smaragd.

Ejerpantebrev 3.529 t. kr. med pant i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle er deponeret til sikkerhed for engagement med Nordea Bank Danmark A/S.

### 14. Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 15. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andels-haver.

## NOTER

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

## Lovkrævede nøgleoplysninger

	31.12.24		31.12.23	31.12.22
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger	23	2.278	2.278	2.278
<b>I alt</b>	23	2.278	2.278	2.278

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindeli- ge indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives for- delingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	2009

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

## NOTER

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24  kr.	Anskaffessum (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.770.000	20.092

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.187.151	1.399

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med anskaffessum (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af anskaffessum	6.96

## NOTER

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fra- drag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	169.751	x 12	/ 2.278	894

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	316	78	147

## NOTER

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.092	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld – omsætningsaktiver	14.324	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	34.416	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
	Her er anført ABF andel af udgift i E/F Den Grønne Smaragd	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	56	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	16	56	

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27

## NOTER

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	296	25	53

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	
Offentlig ejendomsvurdering	10.097	
Anskaffelsessum (kostpris)	20.092	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.324	
Foreslået andelsværdi	20.092	
Reserver uden for andelsværdi	1.399	
		<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		894
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger (afholdes i Ejerforeningen DGS)		0
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		74
Afdrag		<u>5</u>
		<b><u>100</u></b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b><u>80</u></b>

## NOTER

## BUDGET 2025

	<b>Budget 2025 Ej revideret t.kr.</b>	<b>Realiseret 2024 t.kr.</b>	<b>Budget 2024 Ej revideret t.kr.</b>
Boligafgift	2.037.012	2.112.816	2.112.814
Opkrævede fællesudgifter	603.612	542.616	542.616
Ejendomsomkostninger	<u>(450.975)</u>	<u>(448.772)</u>	<u>(488.636)</u>
<b>Budgetteret bruttofortjeneste</b>	<b>2.189.649</b>	<b>2.206.660</b>	<b>2.166.794</b>
Administrationsomkostninger	<u>(82.850)</u>	<u>(73.652)</u>	<u>(82.850)</u>
<b>Budgetteret resultat før renter og afdrag</b>	<b>2.106.799</b>	<b>2.133.008</b>	<b>2.083.944</b>
Finansielle udgifter	(1.804.239)	(1.808.803)	(1.610.465)
Finansielle indtægter	<u>10.000</u>	<u>10.323</u>	<u>0</u>
<b>Budgetteret årets resultat før afdrag</b>	<b>312.560</b>	<b>334.528</b>	<b>473.479</b>
Afdrag	<u>(125.000)</u>	<u>(121.778)</u>	<u>(118.000)</u>
<b>Nettoresultat</b>	<b><u>187.560</u></b>	<b><u>212.750</u></b>	<b><u>355.479</u></b>

Budgetterede renteudgifter/afdrag af realkreditlån og banklån er beregnet på baggrund af oplysninger fra Nordea Bank A/S. Rentesatserne og bidragssatserne er variable og de faktiske rentesatser og bidragssatser kan derfor ændres afhængigt af renteutviklingen i 2025.

**BUDGET 2025**

	<b>Budget 2025 Ej revideret t.kr.</b>	<b>Realiseret 2024 t.kr.</b>	<b>Budget 2024 Ej revideret t.kr.</b>
<b>Specifikationer</b>			
<b>Budgettede ejendomsomkostninger</b>			
Fællesudgifter, Ejerforeningen	346.865	340.768	377.182
Fællesudgifter, Grundejerforeningen	27.600	31.050	34.500
Ejendomsskat	<u>76.510</u>	<u>76.954</u>	<u>76.954</u>
	<b><u>450.975</u></b>	<b><u>448.772</u></b>	<b><u>488.636</u></b>
<b>Budgettede administrationsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	11.850	11.850	11.850
Porto og gebyr	6.000	5.690	6.000
Revisionshonorar	15.000	12.422	15.000
Regnskabshonorar	5.000	5.000	5.000
Administrationshonorar	29.000	29.000	29.000
Honorar til administrator, møder mv., netto	5.000	3.750	5.000
Kontingenter	6.000	5.636	6.000
Generalforsamling, bestyrelsesmøder samt kurser	<u>5.000</u>	<u>304</u>	<u>5.000</u>
	<b><u>82.850</u></b>	<b><u>73.652</u></b>	<b><u>82.850</u></b>
<b>Budgettede finansielle udgifter</b>			
Nordea Kredit A/S, prioritetsrenter	1.641.089	1.674.028	1.504.465
Nordea Bank A/S, renter	0	17	0
Nordea Bank A/S, rente OTC Cap	<u>163.150</u>	<u>134.758</u>	<u>106.000</u>
	<b><u>1.804.239</u></b>	<b><u>1.808.803</u></b>	<b><u>1.610.465</u></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.”

## Kurt Kristiansen

Administrator

Serienummer: c59ac21c-e81b-4773-9b42-80f61b2eca33

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-17 09:05:21 UTC



## Morten Madsen Bennedsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 626f73db-2ff4-4f38-a96a-4e4c37d25566

IP: 185.181.xxx.xxx

2025-03-17 10:20:26 UTC



## Morten Krag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38cfdad6-444f-4be8-85b7-672d6c93c7e3

IP: 185.232.xxx.xxx

2025-03-17 12:50:08 UTC



## Bente Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c2a1a3cf-bc13-41bc-84ae-f6e3f0e24453

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-18 10:50:47 UTC



## Boye Graversen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 23739b69-b27a-4fc3-b656-ca16490b8d2f

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-18 11:02:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter