

CVR-NR. 31 71 72 99

ABF DEN GRØNNE SMARAGD

SMARAGDVEJ 1 - 5, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT 2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2025	9
Balance pr. 31.12.2025	10
Noter	12
Budget 2026	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Den Grønne Smaragd

Smaragdvej 1 - 5

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Stiftelsesdato: 12. august 2008

Regnskabsår: 1. januar – 31. december
17. 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 2025 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 5. februar 2026

Bestyrelse

Morten Bennedsen
formand

Morten Krag

Bente Loft Nielsen

Administrator

Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29.04.2026.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Den Grønne Smaragd

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Den Grønne Smaragd for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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' 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, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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.

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 bestyrelsesberegningen 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 bestyrelsesberegningen.

Vejle, den 7. april 2026

BEIERHOLM

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen

Statsaut. revisor

MNE-NR. MNE44109

BESTYRELSENS BERETNING

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 2025 har foreningen foretaget en mindre låneomlægning. Realkreditlånene løber frem til henholdsvis år 2053 og år 2055. I samarbejde med Nordea vurderer bestyrelsen løbende, hvorvidt det er fordelagtigt at lave en fornyet låneomlægning.

Der er i 2025 blevet solgt to andelsboliger i foreningen, og der opleves en stigende interesse for at komme på foreningens interesseliste.

Der blev som besluttet på generalforsamlingen i 2025 indhentet en valuarvurdering. Denne blev foretaget i efteråret og viser at vores ejendom er vurderet til 47.500.000 kr. Dette er meget positivt og viser, at vi har et flot og attraktivt byggeri.

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 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Opkrævede boligafgifter		1.939.494	2.112.816
Opkrævede fællesudgifter		603.612	542.616
Ejendomsomkostninger	1	(556.931)	(448.772)
Bruttofortjeneste		1.986.175	2.206.660
Administration	2	(89.336)	(73.652)
Resultat før finansielle poster		1.896.839	2.133.008
Finansielle udgifter	3	(1.632.178)	(1.808.803)
Finansielle indtægter		4.852	10.323
ÅRETS RESULTAT		269.513	334.528
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til overført resultat		269.513	334.528
Disponeret i alt		269.513	334.528

BALANCE PR. 31.12.2025**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2025 kr.</u>	<u>2024 kr.</u>
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos andelshavere	5	<u>0</u>	<u>46.681</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>46.681</u>
Likvide beholdninger		<u>279.997</u>	<u>517.326</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>279.997</u>	<u>564.007</u>
Aktiver i alt		<u>46.049.997</u>	<u>46.334.007</u>

BALANCE PR. 31.12.2025

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 kr.</u>	<u>2024 kr.</u>
Egenkapital			
Andelskapital	6	9.952.500	9.952.500
Overført resultat	7	3.456.664	3.187.151
Egenkapital i alt		13.409.164	13.139.651
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8	32.443.230	33.055.856
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.443.230	33.055.856
Gæld til realkreditinstitutter, afdrag et år	9	176.000	125.000
Anden gæld	10	21.603	13.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		197.603	138.500
Gældsforpligtelser i alt		32.640.833	33.194.356
PASSIVER		46.049.997	45.334.007
Andelsbeviser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Forsikringsforhold	14		
Nøgleoplysninger	15		

NOTER

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Pengestrømsanalyse		
Resultat før finansiering	1.896.839	2.133.008
Ændring i tilgodehavender	54.784	(46.927)
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	0	(13.836)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.951.623	2.072.245
Finansielle udgifter	(1.632.179)	(1.808.803)
Finansielle indtægter	4.852	10.323
Pengestrømme fra driftsaktivitet	324.296	273.765
Pengestrømme vedrørende investeringer		
	0	0
Indfrielse af lån i Nordea Kredit opr. 8.148 t.kr.	(7.905.617)	0
Optagelse af nyt lån i Nordea Kredit	7.495.000	0
Afdrag på lån i Nordea Kredit og Nordea Bank A/S	(151.009)	(121.778)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(561.626)	(121.778)
Ændring i likvider		
Likvider primo	517.326	365.339
Likvider ultimo	279.996	517.326
Likvider beholdninger	279.996	517.326
Likvider ultimo	279.996	517.326

NOTER

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1. Ejendomsomkostninger		
Fællesudgifter Ejerforeningen DGS	445.665	340.768
Fællesudgifter, Grundejerforeningen DGS	27.600	31.050
Ejendomsskat	83.666	76.954
	<u>556.931</u>	<u>448.772</u>
2. Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	13.500	11.850
Kontorartikler, porto og gebyr	7.535	5.690
Revisionshonorar	13.500	12.422
Vurderingshonorar ejendom	23.605	0
Regnskabshonorar	5.000	5.000
Administrationshonorar	29.000	29.000
Honorar til administrator ved møder mv., netto	(9.000)	3.750
Kontingenter	6.196	5.636
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og gaver	0	304
	<u>89.336</u>	<u>73.652</u>
3. Finansielle udgifter		
Nordea Kredit A/S, prioritetsrenter	1.181.527	1.674.028
Nordea Bank A/S, renter	122	17
Nordea Bank Abp, rente OTC Cap (aktuel strike rente 2,5%)	373.312	134.758
Nordea Bank A/S, låneomkostninger	77.217	0
	<u>1.632.178</u>	<u>1.808.803</u>

NOTER

	<u>31.12.2025</u> kr.	
4. Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris primo	<u>45.770.000</u>	
Kostpris ultimo	<u>45.770.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.770.000</u>	
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 ² .		
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	kr.	kr.
5. Tilgodehavender hos andelshavere incl. årsafregning varme/vand		
Tilgodehavende boligydelse mv.	3.127	13.361
Afregnet aconto til forsyningsselskaber via Ejerforeningen	203.400	239.800
Modtagne acontobetalinge	<u>(214.630)</u>	<u>(206.480)</u>
	<u>(8.103)</u>	<u>46.681</u>
6. Andelskapital		
Andelskapital	<u>9.952.500</u>	<u>9.952.500</u>
	<u>9.952.500</u>	<u>9.952.500</u>
7. Overført resultat		
Overført overskud, primo	3.187.151	2.852.623
Årets resultat	<u>269.513</u>	<u>334.528</u>
	<u>3.456.664</u>	<u>3.187.151</u>

NOTER

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	kr.	kr.
8. Gæld til Nordea Kredit A/S		
Nordea Kredit A/S opr. 7.495 t.kr., variabel rente 2,3 % + bidrag 0,8 %	7.231.230	7.843.856
Nordea Kredit A/S opr. 25.212 t.kr., variabel rente 2,18 % + bidrag 0,8 %	<u>25.212.000</u>	<u>25.212.000</u>
(Kursværdi i alt 32.638.274 kr.)	<u>32.443.230</u>	<u>33.055.856</u>
Afdrag indenfor 2- 5 år ca. 704.000 kr.		
9. Gæld til Nordea Kredit, afdrag et år		
Nordea Kredit A/S opr. 7.495 t.kr., afdrag 2026	<u>176.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>176.000</u>	<u>125.000</u>
10. Anden gæld		
Revision	13.500	13.500
Gæld til andelshavere	<u>8.103</u>	<u>0</u>
	<u>21.603</u>	<u>13.500</u>

NOTER

11. Andelsbeviser

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2025.

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 3 forskellige principper:

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

	Oprindeligt Indskud kr.	a) Værdi efter anskaffelsessum kr.	c) Værdi efter valuar vurdering kr.
Nr. 1, 1. th.	369.000	369.000	499.084
Nr. 1, 1. mf.	418.750	418.750	566.373
Nr. 1, 1. tv.	347.000	347.000	469.329
Nr. 1, 2. th.	415.000	415.000	561.301
Nr. 1, 2. mf.	451.250	451.250	610.330
Nr. 1, 2. tv.	381.000	381.000	515.315
Nr. 1, 3. th.	420.000	420.000	568.064
Nr. 1, 3. mf.	370.000	370.000	500.437
Nr. 1, 3. tv.	403.000	403.000	545.071
Nr. 3, 1. th.	355.000	355.000	480.149
Nr. 3, 2. th.	375.000	375.000	507.200
Nr. 3, 3. th.	615.000	615.000	831.807
Nr. 3, 3. tv.	499.000	499.000	674.914
Nr. 5, 1. th.	385.000	385.000	520.725
Nr. 5, 1. tv.	349.000	349.000	472.034
Nr. 5, 2. th.	409.000	409.000	553.186
Nr. 5, 2. tv.	446.250	446.250	603.568
Nr. 5, 3. th.	417.000	417.000	564.006
Nr. 5, 3. tv.	498.750	498.750	674.576
Nr. 5, 4. th.	691.500	691.500	935.276
Nr. 5, 4. tv.	417.000	417.000	564.006
Nr. 5, 5. th.	483.000	483.000	653.273
Nr. 5, 5. tv.	437.000	437.000	591.057
	9.952.500	9.952.500	13.461.079

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport		13.409.164
Regulering til ejendomsværdi	(22.770.000)	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(195.044)	(22.965.044)
Nordea Bank Abp, rente OTC Cap (aktuel strike rente 2,5%) til kursværdi		(1.483.041)
Negativ egenkapital efter seneste ejendomsværdi		(11.038.921)

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)**

Ad c) Værdi efter den foretagne valuvurdering er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport		13.409.164
Regulering til valuarvurdering	1.730.000	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(195.044)	1.534.956
Nordea Bank Abp, rente OTC Cap (aktuel strike rente 2,5%) til kursværdi		(1.483.041)
Egenkapital efter valuarvurdering		13.461.079

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum pr. 31. december 2025.

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 30. april 2025)		<u>4,60</u>

12. Eventualforpligtelser

Til rentesikring af gæld til realkreditinstitutter på 32.616 t.kr. har andelsboligforeningen indgået en finansiel aftale med Nordea Bank A/S. Aftalen udløber pr. 30. juni 2035 og sætter et maksimum på renten til 2,5 % + præmie 1,395 %. D.v.s. at der betales den variable rente på Cibor6 (maksimalt 2,5 %) + 1,395 %. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for foreningen blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 31. december 2025 udgør **1.483 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 sammen med Ejerforeningen tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

		31.12.25		31.12.24	31.12.23
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
	Andelsboliger	23	2.278	2.278	2.278
	I alt	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. 31.12.25 kr.	Anskaffelsessum (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.770.000	20.092

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.456.664	1.517

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med anskaffelsessum (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af anskaffelsessum	7.55

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 fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	153.598	x 12	/ 2.278	809

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	78	147	118

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m ²	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	14.206	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	34.298	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	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	69	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	69	96

	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)	29

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	25	53	66

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 ² andel	
Offentlig ejendomsvurdering	10.097	
Anskaffelsessum (kostpris)	20.092	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.206	
Foreslået andelsværdi	20.092	
Reserver uden for andelsværdi	1.517	
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		809
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger (afholdes i Ejerforeningen DGS)		0
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster, netto		67
Afdrag		6
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>76</u>

NOTER

BUDGET 2026

	Budget 2026 Ej revideret t.kr.	Realiseret 2025 t.kr.	Budget 2025 Ej revideret t.kr.
Boligafgift	1.843.176	1.939.494	2.037.012
Opkrævede fællesudgifter	603.612	603.612	603.612
Ejendomsomkostninger	<u>(513.375)</u>	<u>(556.931)</u>	<u>(450.975)</u>
Budgetteret bruttofortjeneste	1.933.413	1.986.175	2.189.649
Administrationsomkostninger	<u>(82.850)</u>	<u>(89.336)</u>	<u>(82.850)</u>
Budgetteret resultat før renter og afdrag	1.850.563	1.896.839	2.106.799
Finansielle udgifter	(1.510.802)	(1.632.178)	(1.804.239)
Finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>4.852</u>	<u>10.000</u>
Budgetteret årets resultat før afdrag	339.761	269.513	312.560
Afdrag	<u>(176.000)</u>	<u>(151.009)</u>	<u>(125.000)</u>
Nettoresultat	<u>163.761</u>	<u>118.504</u>	<u>187.560</u>

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 renteudviklingen i 2026.

BUDGET 2026

	Budget 2026 Ej revideret t.kr.	Realiseret 2025 t.kr.	Budget 2025 Ej revideret t.kr.
Specifikationer			
Budgettede ejendomsomkostninger			
Fællesudgifter, Ejerforeningen	409.265	445.665	346.865
Fællesudgifter, Grundejerforeningen	27.600	27.600	27.600
Ejendomsskat	76.510	83.666	76.510
	513.375	556.931	450.975
Budgettede administrationsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	11.850	13.500	11.850
Porto og gebyr	6.000	7.535	6.000
Revisionshonorar	15.000	13.500	15.000
Vurderingshonorar ejendom	0	23.605	0
Regnskabshonorar	5.000	5.000	5.000
Administrationshonorar	29.000	29.000	29.000
Honorar til administrator, møder mv., netto	5.000	(9.000)	5.000
Kontingenter	6.000	6.196	6.000
Generalforsamling, bestyrelsesmøder samt kurser	5.000	0	5.000
	82.850	89.336	82.850
Budgettede finansielle udgifter			
Nordea Kredit A/S, prioritetsrenter	1.056.347	1.181.527	1.641.089
Nordea Bank A/S, renter	0	122	0
Nordea Bank A/S, rente OTC Cap	454.455	373.312	163.150
Låneomkostninger	0	77.217	0
	1.510.802	1.632.178	1.804.239

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.”

Boye Graversen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-04-09 11:51:15 UTC



Morten Krag

Bestyrelse

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

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-09 11:55:49 UTC



Kurt Kristiansen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-09 12:23:31 UTC



Morten Madsen Bennedsen

Bestyrelse

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-04-09 15:44:53 UTC



Bente Nielsen

Bestyrelse

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-09 17:10:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: YJY8-X5QF8-E0E73-CKZBE-BAC43-88ITA

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.