

A/B Grønningen

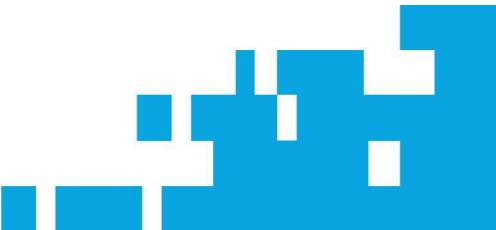
Anna Anchersvej 82-120, 7500 Holstebro

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. april 2026.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for A/B Grønningen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. februar 2026

Bestyrelsen

Linda Blak-Kristiansen
Formand

Tina Nielsen
Kasserer

Susanne Kristensen

Dorte Ahrendt

Thomas Terp Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Grønningen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Grønningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Grønningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligloven og foreningens 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holstebro, den 23. februar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
mne29476

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Grønningen
Anna Anchersvej 82-120
7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 79 44 91
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.112.830
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: 2ip, Døes Gårdhøj, Holstebro Jorder

Bestyrelse

Linda Blak-Kristiansen, Formand
Tina Nielsen, Kasserer
Susanne Kristensen
Dorte Ahrendt
Thomas Terp Pedersen

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltesvej 8
7500 Holstebro

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S
Europaplads 8, 7. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Grønningen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Indtægter, andelshavere	882.954	882.952	715.095
2 Øvrige indtægter	9.955	10.800	10.760
Indtægter i alt	892.909	893.752	725.855
3 Ejendomsskat og forsikringer	-104.911	-87.000	-75.750
4 Forbrugsafgifter	-79.936	-65.500	-64.540
5 Vedligeholdelse, løbende	-52.464	-89.000	-144.605
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-7.168.087	0	0
7 Administrationsomkostninger	-100.574	-76.500	-268.797
Omkostninger i alt	-7.505.972	-318.000	-553.692
Resultat før finansielle poster	-6.613.063	575.752	172.163
8 Finansielle omkostninger	-370.741	-380.600	-98.096
Årets resultat	-6.983.804	195.152	74.067
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	300.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-100.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-6.883.804	195.152	-225.933
Disponeret i alt	-6.983.804	195.152	74.067
Årets resultat	-6.983.804	195.152	74.067
Betalte prioritetsafdrag	-180.137	-199.400	0
Likviditetsresultat i alt	-7.163.941	-4.248	74.067

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2025	2024
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	15.611.222	15.611.222
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.611.222	15.611.222
	Anlægsaktiver i alt	15.611.222	15.611.222
Omsætningsaktiver			
10	Restancer, andelshavere	43.590	0
11	Andre tilgodehavender	8.896	10.074
12	Periodeafgrænsningsposter	27.561	20.571
	Tilgodehavender i alt	80.047	30.645
13	Likvide beholdninger	2.920.936	1.511.072
	Omsætningsaktiver i alt	3.000.983	1.541.717
	Aktiver i alt	18.612.205	17.152.939

Balance 31. december

Passiver			
Note		2025	2024
Egenkapital			
	Andelsindskud	3.112.830	3.112.830
	Overført resultat m.v.	25.110	6.908.915
	Egenkapital før andre reserver	3.137.940	10.021.745
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.045.000	1.145.000
	Andre reserver	1.045.000	1.145.000
	Egenkapital i alt	4.182.940	11.166.745
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	14.148.598	5.936.595
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.148.598	5.936.595
	Kortfristet del af langfristet gæld	212.034	0
	Vandregnskab	0	6.457
15	Anden gæld	66.045	38.281
16	Periodeafgrænsningsposter	2.588	4.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	280.667	49.599
	Gældsforpligtelser i alt	14.429.265	5.986.194
	Passiver i alt	18.612.205	17.152.939
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
18	Nøgleoplysninger		
19	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.112.830	3.112.830
	3.112.830	3.112.830
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	6.908.914	7.134.848
Restandel af årets resultat	-6.883.804	-225.933
	25.110	6.908.915
Egenkapital før andre reserver	3.137.940	10.021.745
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.145.000	845.000
Reserveret i året	0	300.000
Anvendt i året	-100.000	0
	1.045.000	1.145.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	1.045.000	1.145.000
Andre reserver i alt	1.045.000	1.145.000
Egenkapital i alt	4.182.940	11.166.745

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	882.954	882.952	715.095
	882.954	882.952	715.095
2. Øvrige indtægter			
Afregning elbil lader	9.955	10.800	10.760
	9.955	10.800	10.760
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	57.951	62.000	57.951
Forsikringer	35.516	25.000	17.799
Entrepriseforsikring	11.444	0	0
	104.911	87.000	75.750
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	49.014	52.500	51.179
Elforbrug, gadebelysning	29.013	13.000	13.361
Vandforbrug renovering	1.909	0	0
	79.936	65.500	64.540
5. Vedligeholdelse, løbende			
Havemand	23.536	33.000	32.250
Vedligeholdelse, legeplads	0	5.000	0
Vedligeholdelse, grønne områder	1.474	16.000	27.195
Vedligeholdelse, ejendom	27.454	35.000	85.160
	52.464	89.000	144.605

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renoveringsprojekt	7.033.899	0	0
Holstebro arkitektkontor	134.188	0	0
	7.168.087	0	0
7. Administrationsomkostninger			
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	33.813	34.000	33.590
Revisorhonorar, rest sidste år	26.469	0	27.063
Honorar vandregnskab	3.500	0	4.650
Gebyrer	6.833	5.000	4.076
Kontorartikler	0	0	183
Kontingenter	5.570	5.500	5.888
Diverse rådgivning vedr. finansiering mv.	3.000	0	22.938
Generalforsamling og mødeomkostninger	5.294	8.000	3.889
Kurser	675	0	0
Assistance i forbindelse med handler mv.	7.813	10.000	0
Fest- og aktivitetsudvalg	3.959	4.000	3.638
Blomster og gaver	2.025	1.500	882
Arkitektrådgivning vedr. licitation	0	0	162.000
IT-omkostninger mv.	1.623	1.500	0
Øvrige omkostninger	0	7.000	0
	100.574	76.500	268.797
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	333.233	379.000	98.096
Renter, pengeinstitutter	899	1.600	0
Garantiomkostninger	33.049	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	3.560	0	0
	370.741	380.600	98.096

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	15.611.222	15.611.222
Anskaffelsessum 31. december 2025	15.611.222	15.611.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	15.611.222	15.611.222
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	20.400.000	20.400.000
10. Restancer, andelshavere		
Tilgodehavende boligafgift andelshaver	43.590	0
	43.590	0
11. Andre tilgodehavender		
Mellemværende vedrørende salg af andel	3.000	0
Afregning elbil lader	2.025	3.293
Afregning vandforbrug	3.871	6.781
	8.896	10.074
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	27.561	20.571
	27.561	20.571
13. Likvide beholdninger		
Indestående på kassekredit	0	1.511.072
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	1.386.219	0
Nykredit Bank A/S, udbetalingskonto	1.534.717	0
	2.920.936	1.511.072

Noter

				31/12 2025	31/12 2024
14. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit - obligationslån, hovedstol 6.131 t.kr.	98.096	0	4.962.002	6.131.000	6.131.000
Amortiserede låneomkostninger	0	0	0	-194.405	-194.405
Nykredit - F5 tilpasningslån, hovedstol 8.774 t.kr.	235.137	180.137	8.885.315	8.593.863	0
Amortiserede låneomkostninger	0	0	0	-169.826	0
Pantebrevsrestgæld				14.360.632	5.936.595
Prioritetsgæld i alt	333.233	180.137	13.847.317	14.360.632	5.936.595
Betalte renter	333.233				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	212.034	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.148.598	5.936.595
	14.360.632	5.936.595

Nykredit, 1% fastforrente obligationslån, konvertibelt, afdragsfrihed til og med september 2029, restløbetid 24 år.

Nykredit tilpasningslån F5 med variabel rente, p.t. 2,51%, næste rentetilpasning 31.03.2029, restløbetid 28 år.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
15. Anden gæld		
Andre skyldige poster	<u>66.045</u>	<u>38.281</u>
	<u>66.045</u>	<u>38.281</u>
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt boligafgift	<u>2.588</u>	<u>4.861</u>
	<u>2.588</u>	<u>4.861</u>

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.725 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 15.611 t.kr.

Andre sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring gennem ABF.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Forsikringssummen på bestyrelsesansvar er kr. 2.000.000 pr. skade eksklusiv omkostninger.

Forsikringssummen på foreningsansvar er kr. 5.000.000 pr. skade inklusiv omkostninger.

For bøder i forbindelse med overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen kr. 1.000.000 i alt eksklusiv omkostninger.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 10.692 t.kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

18. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m ²	31/12 2024 BBR Areal m ²	31/12 2025 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	20	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	10	0
B6	I alt	1.817	1.817	30	1.817

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fordelingsnøglen: Boligafgift fastsættes ifølge vedtægternes §8, stk. 1 og stk. 2, A og B				

Stk.1:

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2, A:

Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

Stk. 2, B:

Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2012		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.		
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	25.468.839	14.017	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.045.000	575	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
H1	Boligafgift	74.851	* 12 / 1.817 494	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 / 1.817 0	
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 / 1.817 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	100	41	-3.844

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
K1	Andelsværdi	5.508	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.290	
K3	Teknisk andelsværdi	11.798	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år	
		m² ultimo året i alt (B6)	
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	80
Forklaring på udregning:		Årets afdrag	
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.227	11.227
Anskaffelsessum (kostpris)	8.592	8.592
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.290	6.290
Foreslået andelsværdi	5.508	5.508
Reserver uden for andelsværdi	575	575
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		494

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	90
Øvrige omkostninger	3
Finansielle poster, netto	5
Afdrag	2
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>99</u>

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.137.940
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	20.400.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2025	122,6
Pristalsregulering	5.068.839
Ejendommens kostpris	<u>-15.611.222</u>
	12.995.557
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.360.632
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.847.317</u>
	13.508.872
Reservation, besluttet af generalforsamlingen	<u>-3.500.000</u>
	10.008.872
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>3.112.830</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>3,2154</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2025)	 <u>3,16</u>

Noter

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	2	94.536	189.072	303.967	607.935
2	8	139.227	1.113.816	447.665	3.581.320
3	5	170.166	850.830	547.145	2.735.726
4	1	182.196	182.196	585.826	585.826
5	4	194.229	776.916	624.516	2.498.065
	20		3.112.830	2.509.119	10.008.872