

**Andelsboligforeningen Seest Grønnevang
Grønnevangen**

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024
20. regnskabsår

CVR. NR. 29 58 65 43



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på andelsboligforeningens
ordinære generalforsamling
den / 2025

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskabet

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.01.2024 - 31.12.2024	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	14
Noter til årsregnskabet	15

Andelenes værdi, nøgletal m.m.

Andelenes værdi	16
Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	19
Andelsboligforeningens drift	21
Byggeteknik og vedligeholdelse	22
Centraløkonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Seest Grønnevang
Grønnevangen
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 58 65 43
Stiftet: 3. maj 2005
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henrik Buss Formand
Henrik Kellberg
Jakob Ernst

Revisor

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Torvegade 3
5000 Odense V

Andelsboliger

Andelsboligforeningen består af 16 boliger.

Fordeling af ejendommens / ejendommenes driftsudgifter, herunder rente og afdrag, fastsættes årligt på generalforsamlingen.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Andelsboligforeningen Seest Grønnevang Grønnevangen.

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

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

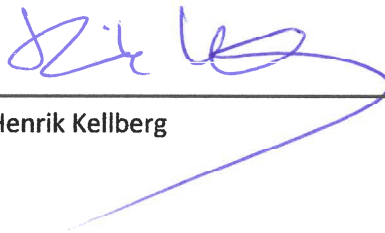
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. januar 2025

Bestyrelsen:



Henrik Buss



Henrik Kellberg



Jakob Ernst

636/17/NL

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Seest Grønnevang Grønnevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Seest Grønnevang Grønnevangen for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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

Andelsboligforeningen 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 også 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 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.

Kolding, den 27. januar 2025

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072



Niels Walther Larsen

Registreret revisor

MNE4043

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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.

RESULTATOPGØRELSE

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og evt. lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger og evt. afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens 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).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi er den højeste værdi opgjort efter Andelsboligloven § 5, stk. 2a, stk. 2c. eller stk. 2d.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2024 - 31.12.2024

NOTE	Regnskab	Budget	Regnskab	Budget
		(ej revideret)		(ej revideret)
	2024	2024	2023	2025
Boligafgift	1.260.100	1.257.600	1.257.600	1.261.200
Salgsgebyr	1.000	0	1.000	0
Indtægter	1.261.100	1.257.600	1.258.600	1.261.200
Renovation og ejendomsskat	-119.263	-119.263	-119.071	-132.500
Kloakbidrag	-1.186	-1.186	-1.186	-1.186
Forsikring	-38.328	-39.000	-33.211	-48.000
1 Vedligeholdelse	-108.222	-200.000	-2.757.980	-100.000
Boligernes driftsomkostninger	-266.999	-359.449	-2.911.448	-281.686
Porto , gebyrer og PBS-gebyr	-4.662	-4.000	-3.879	-5.000
Revisor	-13.262	-10.500	-24.306	-10.700
Regulering afsat revisorhonorar	-500	0	-300	0
Generalforsamling	-3.146	-3.000	-2.821	-3.300
Kontorartikler	-513	-1.000	-603	-1.000
Hjemmeside	-5.088	-2.300	0	-5.000
Kontingent ABF, samt kørsel	-4.001	-4.100	-3.902	-4.200
Bestyrelseshonorar	-7.350	-7.350	-7.350	-8.400
Opmærksomhed	-350	-1.500	-700	-1.500
Administrationsomkostninger	-38.872	-33.750	-43.861	-39.100
Renteindtægter bank	17.070	12.000	11.488	12.000
Renteudgifter bank/tinglysningskonto	0	0	-418	0
Renteudgifter Realkredit Danmark	-609.213	-609.000	-531.430	-602.542
Låneomkostninger nyt lån	0	0	-61.568	0
Finansielle poster	-592.143	-597.000	-581.928	-590.542
ÅRETS RESULTAT	363.086	267.401	-2.278.637	349.872
Forslag til resultatdisponering				
Anvendt hensat til vedligehold	0	0	-2.200.000	0
Afdrag prioritetsgæld	197.880	197.880	166.866	204.206
Overført resultat	165.206	69.521	-245.503	145.666
DISPONERET I ALT	363.086	267.401	-2.278.637	349.872
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat	363.086	267.401	-2.278.637	349.872
Betalte prioritetsafdrag	-197.880	-197.880	-166.866	-204.206
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	165.206	69.521	-2.445.503	145.666

BALANCE PR. 31.12.2024

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ejendomme Grønnevangen, anskaffelsessum	24.768.000	24.768.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.768.000	24.768.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.768.000	24.768.000
Periodisering forsikring (1/1 - 31/10)	39.570	32.400
Tilgodehavende vedr. vinduer og døre	0	20.000
TILGODEHAVENDER I ALT	39.570	52.400
Arbejdernes Landsbank 53140248927	390.291	263.886
Arbejdernes Landsbank 53140501134	1.016.078	975.402
LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.406.369	1.239.288
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.445.939	1.291.688
AKTIVER I ALT	26.213.939	26.059.688

BALANCE PR. 31.12.2024**PASSIVER**

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud primo	6.192.000	6.192.000
Overført resultat m.v.	610.288	247.202
EGENKAPITAL I ALT	6.802.288	6.439.202
Realkredit Danmark	16.737.592	16.897.486
Realkredit Danmark	2.459.653	2.503.964
2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	19.197.245	19.401.450
Kortfristet del af Realkredit Danmark	204.206	197.880
Skyldige omkostninger	0	11.456
Revision og regnskabsassistance	10.200	9.700
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	214.406	219.036
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	19.411.651	19.620.486
PASSIVER I ALT	26.213.939	26.059.688

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud primo	6.192.000	6.192.000
<i>Overført resultat m.v.</i>		
<u>Overført resultat</u>		
Overført resultat tidligere år	-952.798	-874.161
Årets resultat	165.206	-245.503
Afdrag prioritetsgæld	197.880	166.866
Overført resultat i alt	-589.712	-952.798
 <u>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</u>		
Overført fra sidste år	0	2.200.000
Anvendt vedligeholdelse i regnskabsåret	0	-2.200.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom i alt	0	0
 <u>Reserve for kursregulering på finansiering</u>		
Overført fra sidste år	1.200.000	1.200.000
Reserve for kursregulering på finansiering i alt	1.200.000	1.200.000
 <i>Overført resultat m.v. i alt</i>	<i>610.288</i>	<i>247.202</i>
EGENKAPITAL I ALT PR. 31.12.2024	6.802.288	6.439.202

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Vedligeholdelse		
Nye døre og vinduer	42.768	2.267.871
Nye fjernvarmeanlæg	0	448.000
Vedligehold varmeanlæg	2.530	24.413
Haveaffald, containerleje mv.	3.031	0
Imprænering facader og algebehandling gavle og tage	56.000	0
Slamsuger	1.526	1.345
Rottebekæmpelse	1.108	0
Træbeskyttelse	1.259	0
Murerarbejde	0	2.957
Tømrer, udskiftning af rude	0	1.938
Reparation topplanker	0	11.456
Vedligeholdelse i alt	108.222	2.757.980

2 Prioritetsgæld		
Flexlife, nom. 17.412.000, kursværdi kr. 13.403.086	16.897.487	17.052.981
Kontantlån, nom. 2.562.000, kursværdi 2.642.845	2.503.964	2.546.349
Prioritetsgæld i alt	19.401.451	19.599.330

Lån Flexlife Realkredit Danmark, rente 2%, restløbetid 26 år og 6 mdr. Restgæld v/udløb kr. 10.956.529

Lån Kontantlån Realkredit Danmark, rente 4,4696, restløbetid 28 år og 8 mdr.

Langfristet gældsforpligtelser

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	18.312.804	18.544.512
Afdrag, der forfalder indenfor 1-5 år	1.088.647	1.054.818
Heraf afdrag, der forfalder indenfor 1 år	-204.206	-197.880
Langfristet gældsforpligtelser i alt	19.197.245	19.401.450

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev nom. 17.412.000 til sikkerhed for prioritetslån i Realkredit Danmark, restgæld pr. 31. december 2024 i alt kr. 16.897.487. Realkreditpantebrev nom. 2.562.000 til sikkerhed for prioritetslån i Realkredit Danmark, restgæld pr. 31. december 2024 i alt kr. 2.503.964.

4 Eventualforpligtelser

Ingen

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

31.12.2024

Egenkapital ifølge balance for 2024	6.802.288
Hensat til reserve for kursregulering finansiering	-1.200.000
Beregningsgrundlag	5.602.288

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastansættes ud fra § 5 stk. 2a til anskaffelsessum med tillæg af overført overskud.

	<u>Værdi</u> <u>31/12 2024</u>	<u>Værdi</u> <u>31/12 2023</u>	<u>Oprindelig</u>
Nr. 1	350.143	327.450	387.000
Nr. 2	350.143	327.450	387.000
Nr. 3	350.143	327.450	387.000
Nr. 4	350.143	327.450	387.000
Nr. 5	350.143	327.450	387.000
Nr. 6	350.143	327.450	387.000
Nr. 7	350.143	327.450	387.000
Nr. 8	350.143	327.450	387.000
Nr. 9	350.143	327.450	387.000
Nr. 11	350.143	327.450	387.000
Nr. 13	350.143	327.450	387.000
Nr. 15	350.143	327.450	387.000
Nr. 17	350.143	327.450	387.000
Nr. 19	350.143	327.450	387.000
Nr. 21	350.143	327.450	387.000
Nr. 23	350.143	327.450	387.000
	5.602.288	5.239.202	6.192.000
Andelskrone	0,90	0,85	1,00

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

31.12.2024

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastansættes ud fra § 5 stk. 2c til offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgæld opgjort til kontantværdi.

Egenkapital iflg. regnskab		5.602.288
Kontant offentlig ejendomsværdi 2012	29.000.000	
Anskaffelsessum ejendom incl. omkostninger	-24.768.000	4.232.000
Prioritetsgæld iflg. regnskab	19.401.451	
Prioritetsgæld kontantværdi	-16.045.932	3.355.519
Reguleret egenkapital		13.189.807

	Værdi 31/12 2024	Værdi 31/12 2023	Oprindelig
Nr. 1	824.363	838.027	387.000
Nr. 2	824.363	838.027	387.000
Nr. 3	824.363	838.027	387.000
Nr. 4	824.363	838.027	387.000
Nr. 5	824.363	838.027	387.000
Nr. 6	824.363	838.027	387.000
Nr. 7	824.363	838.027	387.000
Nr. 8	824.363	838.027	387.000
Nr. 9	824.363	838.027	387.000
Nr. 11	824.363	838.027	387.000
Nr. 13	824.363	838.027	387.000
Nr. 15	824.363	838.027	387.000
Nr. 17	824.363	838.027	387.000
Nr. 19	824.363	838.027	387.000
Nr. 21	824.363	838.027	387.000
Nr. 23	824.363	838.027	387.000
	13.189.807	13.408.429	6.192.000
Andelskrone	2,13	2,17	1,00

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

31.12.2024

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastansættes udfra § 5 stk. 2d til Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår og prioritetsgæld opgjort til kontantværdi.

Egenkapital iflg. regnskab		5.602.288
Kontant offentlig ejendomsværdi 2012	29.000.000	
Regulering med udvikling i nettoprisindeks 10-2024 - 22,098%	<u>6.408.420</u>	
Reguleret ejendomsværdi	35.408.420	
Anskaffelsessum ejendom incl. omkostninger	<u>-24.768.000</u>	10.640.420
Prioritetsgæld iflg. regnskab	19.401.451	
Prioritetsgæld kontantværdi	<u>-16.045.932</u>	3.355.519
Reguleret egenkapital		19.598.227

	<u>Værdi</u> <u>31/12 2024</u>	<u>Værdi</u> <u>31/12 2023</u>	<u>Oprindelig</u>
Nr. 1	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 2	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 3	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 4	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 5	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 6	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 7	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 8	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 9	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 11	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 13	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 15	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 17	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 19	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 21	1.224.889	838.027	387.000
Nr. 23	1.224.889	838.027	387.000
	19.598.227	13.408.429	6.192.000
Andelskrone	3,17	2,17	1,00

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

31.12.2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 er opgjort pr.

31.12.2024

Seneste regnskabsperiode

01.01.2024 - 31.12.2024

A		
A1	Navn	Andelsboligforeningen Seest Grønnevang Grønnevangen
A2	Adresse	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 6000 Kolding
A3	CVR-nr.	29 58 65 43

B		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	16	2076
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager	0	0
B6	I alt	16	2076

C		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D	
D1	Foreningens stiftelsesdato
D2	Ejendommens opførelsesår

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

31.12.2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
----	--	--	--

F				
F		Anskaffelses- prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering pristalsreguleret

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
----	--	--	--	---

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
--	--	------------	-----------------------------------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.408.420	17.056
----	--	------------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.200.000	578
----	-------------------------------------	-----------	-----

		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,4	

G		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
----	--	--	---

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ABF

31.12.2024

2. Andelsboligforeningens drift

H		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
---	--	--

H1	Boligafgift	608
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

I		Ja	Nej
---	--	----	-----

I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		x
---	--	--	---

J		Forrige år	Sidste år	I år
---	--	------------	-----------	------

J	Årets overskud (før afdrag), (gns. kr. pr. andels-m ²)	250	-1096	175
---	--	-----	-------	-----

K		Gns. kr. pr. andels-m ²
---	--	---------------------------------------

K1	Andelsværdi	9.440
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.038

K3	Teknisk værdi	16.478
----	---------------	--------

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ABF

31.12.2024

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

L		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	x	
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	x	
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelse-arbejder?		
L4	... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?		x

M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	35	21	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	1308	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m2)	35	1329	52

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	C
---	---	---

4. Finansielle forhold

P		
P1	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	22%
P2	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	5.356.349

R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m2	71	80	95

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER
TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

31.12.2024

F Ejendommens vurderingsprincip

		Anskaffel- sespris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.408.420	17.056

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.200.000	578
----	-------------------------------------	-----------	-----

H Boligafgift

Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	608
----	-------------	-----

K Teknisk andelsværdi

Gns. Kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	9.440
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.038
K3	Teknisk andelsværdi	16.478

L Vedligeholdelse

JA

NEJ

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse	x	
----	---	---	--

P Friværdi

P1	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	22%
P2	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	5.356.349