

Andelsboligforeningen Gribskov I

CVR-nummer 32631592

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 30. april 2026

Bente Juul

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	17

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Gribskov I
Rugvangen 3B
3400 Hillerød

Bestyrelse

Kim Juul
Pernille Koustrup Olsen Stæhr
Michael Rundstrøm
Dorthe Prehn Andersen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktperson:
Dennis Mielcke

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2025 for Andelsboligforeningen Gribskov I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. april 2026

Bestyrelsen:

Kim Juul
Formand

Pernille Koustrup Olsen Stæhr

Michael Rundstrøm

Dorthe Prehn Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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.

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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomheden 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.

Hillerød, den 27. april 2026

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nummer 26580390

Dennis Mielcke

Statsautoriseret revisor

mne36030

		Realiseret 2025	Realiseret 2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK
	Perioden 1. januar – 31. december		
	Lejeindtægter	583.079	799.086
	Fælles bidrag	878.956	682.598
	Honorar ved salg	8.000	0
	Indtægter i alt	1.470.035	1.481.684
1	Ejendomsskat og forsikringer	-252.743	-251.851
2	Forbrugsafgifter	-82.142	-108.817
3	Vedligeholdelse	-217.860	-261.616
4	Administrationsomkostninger	-103.675	-61.402
5	Øvrige foreningsomkostninger	-2.805	-4.052
	Afskrivninger	0	0
	Omkostninger i alt	-659.225	-687.738
	Resultat før finansielle poster	810.810	793.946
	Finansielle indtægter	0	3.498
6	Finansielle omkostninger	-353.970	-367.212
	Finansielle poster, netto	-353.970	-363.714
	Årets resultat	456.840	430.232
	Resultatdisponering		
	Foreningens resultater foreslås disponeret således:		
	Henlæggelser til vedligeholdelseskontoen	0	0
	Overført fra vedligeholdelseskontoen	0	0
	Overført restandel af årets resultat	456.840	430.232
	Disponeret i alt	456.840	430.232
	Likviditetsresultat		
	Årets resultat	456.840	430.232
	Betalte prioritetsafdrag	-437.852	-428.484
	Likviditetsresultat i alt	18.988	1.748

		2025	2024
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december			
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	19.040.547	19.040.547
8	Vejbump	0	0
	Anlægsaktiver i alt	19.040.547	19.040.547
9	Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	25.981	60.857
	Likvide beholdninger	946.414	894.136
	Omsætningsaktiver i alt	972.395	954.993
	Aktiver i alt	20.012.942	19.995.540
Passiver pr. 31. december			
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Overført resultat mv.	4.183.997	3.727.154
	Kurstab ved omprioritering	0	0
		7.697.564	7.240.721
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	787.677	787.677
	Overført resultatdisponering	0	0
		787.677	787.677
	Egenkapital i alt	8.485.241	8.028.398
10	Prioritetsgæld	11.452.667	11.890.519
11	Varmeregnskab	49.334	56.123
12	Øvrig gæld	25.700	20.500
	Gældsforpligtelser i alt	11.527.701	11.967.142
	Passiver i alt	20.012.942	19.995.540
13	Eventualforpligtelser		
14	Nøgletalsoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

Noter	2025	2024
	DKK	DKK
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	199.246	199.246
Forsikringer	53.497	52.605
Ejendomsskat og forsikringer i alt	252.743	251.851
2 Forbrugsafgifter		
Renovation	78.378	104.843
Fælles el	3.764	3.974
Forbrugsafgifter i alt	82.142	108.817
3 Vedligeholdelse		
Småanskaffelser	0	11.144
Snerydning og saltning	20.031	18.500
Vedligeholdelse af friarealet og hække	50.215	81.157
Vedligeholdelse hos andelshavere	3.269	8.000
Parkeringspladser / belægninger terrasser	0	62.069
Tømrer, nye taghætter	116.375	0
Hegn	0	8.225
Rensning af tagrender	12.181	12.181
Algebehandling tag	12.431	23.863
Udvendig maling af træværk	0	12.135
El	3.358	0
VVS	0	19.342
Vejbump	0	5.000
Vedligeholdelse i alt	217.860	261.616
4 Administrationsomkostninger		
Revisionshonorar	20.700	18.875
Revisionshonorar sidste år	3.250	0
Regnskabsassistance	6.000	4.688
Valuarvurdering	0	21.250
Andelsblad/kontingent	5.290	5.975
Bank og PBS omkostninger	7.207	6.670
Hjemmeside	2.544	2.544
Gaver	225	0
Energimærke	4.500	0
Varmeregnskab tidligere år, nulstillet	-2.263	1.400
Tab v/fraflytning – salg	24.577	0
Antennedrift, Tilbagebetalt/nulstillet	31.645	0
Administrationsomkostninger i alt	103.675	61.402

Noter	2025	2024
	DKK	DKK
5 Øvrige foreningsomkostninger		
Sommerfest	0	0
Generalforsamling	2.805	4.052
Øvrige foreningsomkostninger	2.805	4.052
6 Finansielle omkostninger		
Renter Nykredit Bank	0	203
Prioritetsrenter og bidrag	353.970	367.009
Finansielle omkostninger i alt	353.970	367.212
7 Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By		
Kostpris pr. 1. januar	19.040.547	19.040.547
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	19.040.547	19.040.547
Opskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	19.040.547	19.040.547
8 Vejlbump		
Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
Kostpris pr. 31. december	23.031	23.031
Afskrivninger pr. 1. januar	-23.031	-23.031
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger pr. 31. december	-23.031	-23.031
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
9 Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter		
Periodiseret antenne drift	14.340	39.423
Periodiseret ABF kontingent	3.780	3.630
Tilgodehavende antenne drift	0	17.804
Tilgodehavende husleje/fællesbidrag	7.861	0
Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter i alt	25.981	60.857

Noter

10 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf før- ste års af- drag	Kursværdi
Nykredit	89,29	20,75	353.970	437.852	11.638.039	11.452.667	447.423	10.391.838
I alt			353.970	437.852	11.638.039	11.452.667	447.423	10.391.838

2025
DKK

2024
DKK

11 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	200.676	198.681
Betalt aconto	-151.342	-148.565
Varmeregnskab 2021, manglende afregning - indtægtsført	0	6.007
Varmeregnskab i alt	49.334	56.123

12 Øvrig gæld

Afsat revisionshonorar	20.700	16.500
Afsat skønnet til bogholder	5.000	4.000
Skyldig vedrørende saltning	0	0
Øvrig gæld i alt	25.700	20.500

13 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed udover hvad der fremgår i årsrapporten.

Hæftelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut DKK 11.452.667 er der givet pant i grunde og bygninger med DKK 15.236.000.

Andre forpligtelser

Oplysning om modtaget støtte fra stat og kommune:

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, kan de modtagne tilskud kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne ydelsesstøtte udgjorde pr. 31. december 2025 DKK 1.417.694, heraf kommunal støtte med DKK 141.694.

Noter

14 Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Jf. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2025		31.12.2024	31.12.2023
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.904	1.904	1.904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål(kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.904	1.904	1.904

	Sæt kryds	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	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Noter

Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		NEJ	
F1b				

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2025 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt(B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	38.450.000	20.194
F2b	Heraf forbedringer, jfr. Andelsboliglovens §5	0	
F2c			

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2025 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ul- timo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	787.677	413,70

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	2,07

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter

Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1	Boligafgift	123.474	x 12	/ 1.904	778,20
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023	2024	2025
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	179	226	236

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.794	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	5.544	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	20.338	K1+K2

	Sæt kryds	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 vedligeholdelsesarbejder ?		X
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		X
L5	Og er der hensat midler til disse arbejder?		X

Noter

Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2023 DKK pr. m ²	2024 DKK pr. m ²	2025 DKK pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	104	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	75	33	61
M3	Vedligeholdelse i alt	101	137	114

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

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Kontantlån	X	10.391.838	JA	2017		20,75	
	Kontant indeksslån							
	Kontant indeksslån							
	Tilpasningslån							
	I alt		10.391.838					

Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på	100%
---	---	------

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 DKK pr. m ²	2024 DKK pr. m ²	2025 DKK pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	215	220	230

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.281	16.281
Valuarvurdering	20.194	20.194
Anskaffelsessum (kostpris)	10.000	10.000
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.544	5.544
Forslået andelsværdi	14.794	14.794
Reserver uden for andelsværdi	413	413
		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		766
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		15
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		24
Afdrag		30
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

	2025	2024
Noter	DKK	DKK

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, i henhold til valuarvurdering af 9/1-2026 fra EDC v/Stephen Berthelsen og Claus Høier Edske.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.697.564	7.240.721
Valuarvurdering 9/1-2026	38.450.000	38.000.000
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.040.547	-19.040.547
I alt	27.107.017	26.200.174
Kursværdi restgæld	-10.391.838	-10.969.258
Nominel restgæld	11.452.667	11.890.519
I alt	1.060.829	921.261
Andelsværdi	28.167.846	27.121.435
Ejendommen er indregnet til handelsværdi		
Værdi pr. indskudt andelskrone	28.167.846	
	3.513.567 =	8,02
Senest vedtagne værdi på sidste års generalforsamling		7,72

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. Indskud
Antal andele				
3 stk. type A	154.089	462.267	1.235.313	3.705.940
5 stk. type B	166.356	831.780	1.333.656	6.668.280
4 stk. type C	177.720	710.880	1.424.760	5.699.040
8 stk. type D	188.580	1.508.640	1.511.823	12.094.586
20		3.513.567		28.167.846

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gribskov I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform:

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 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 med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved udstedelse af andele, samt resterende overført resultat.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Andelsværdi

I forbindelse med opgørelsen af andelsværdien opgøres foreningens ejendom til den seneste offentlige ejendomsværdi i indeksreguleret form og med tillæg af forbedringsomkostninger. Prioritetsgælden indgår i beregningen til kursværdien.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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.”

Kim Juul

Bestyrelsesformand

Serienummer: c3a2388a-d18c-4bef-b0fa-88f1a83376b7

IP: 91.208.xxx.xxx

2026-04-28 06:53:37 UTC



Michael Sonne Rundstrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc41f6d1-560b-4dbf-b3fe-0c8f28bebbec

IP: 188.178.xxx.xxx

2026-04-28 08:42:15 UTC



Pernille Koustrup Stæhr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc2e5b86-839f-4227-b8a7-2d3005b2b9d2

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-04-28 08:44:07 UTC



Dorthe Prehn Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77302e71-b110-49e7-bedf-d34a04ee35e2

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-29 08:40:10 UTC



Dennis Martin Torkenholdt Mielcke

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 26580390

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2bfda06-24c9-44d6-a9ad-afac8d5f620c

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-29 08:58:36 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. 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.