

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende kommune
Landsbyggefonden Boligorganisationsnr. 403		Kommune nr. 707
<b>Grenaa Andelsboligforening</b> v/Boligkontoret Danmark Århusvej 22C st. 8500 Grenaa	<b>Boligkontoret Danmark</b>  Havneholmen 21 1561 København V	<b>Norddjurs Kommune</b> Torvet 3  8500 Grenaa
Telefon: 86300444 CVR-nr.: 13 46 45 10 E-post: Grenaa@bdk.dk Hjemmeside: via	Telefon: 35 44 80 80  www.boligkontoret.dk	Telefon: 89 59 10 00 Mail: Norddjurs@norddjurs.dk

<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>				
	Antal lejemål	Brutto- etageareal antal m <sup>2</sup>	å lejemaal- enhed	Antal lejemaal- enheder
Antal afdelinger: 15				
1) boliger	599	53.994,2	1	599,0
2) erhvervslejemål	0	0,0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	0,0
3) institutioner	0	0,0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	0,0
4) garager/carporte og andre bilejemål	113		1/5	22,6
5) lejemål, m2 og lejemaalsenheder i alt	712			621,6

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

Resultat	Boligorganisationen har i regnskabsperioden haft et underskud på 70.042 kr. Resultatet skyldes især:
Økonomistyring og egenkontrol	<p>I henhold til driftsbekendtgørelsen skal Boligorganisationen udøve økonomistyring samt gennemføre egenkontrol.</p> <p>Boligorganisationens økonomistyring foregår gennem Boligkontoret Danmark, gennem en årlig cyklus. Det foregående årsregnskab danner grobund for den kommende års økonomistyring. Ved årsregnskabet godkendelse behandler boligorganisationens bestyrelse det foregående års egenkontrol. I egenkontrollen behandles punkter på organisationsniveau samt punkter på afdelingsniveau. Punkterne belyses med rødt, gult og grønt lys, hvor rødt lys er områder med øget opmærksomhed.</p> <p>For boligorganisationen er følgende områder markeret med rødt lys og vil blive gennemgået med bestyrelsen:</p> <p><b>Boligorganisationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Arbejdskapital</li></ul> <p><b>Boligafdelinger</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Lejeledighed</li><li>◆ Tab ved fraflytning</li><li>◆ Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse</li><li>◆ Henlæggelser til tab ved fraflytning</li></ul> <p>Bestyrelsen udstikker den kommende periodes fokuspunkter via behandling af egenkontrollen. Egenkontrollen anvendes også som udgangspunkt til kommende budgetudarbejdelse.</p> <p>Boligkontoret Danmark udarbejder også en årlig egenkontrol, som omhandler, brugerundersøgelser, nøgletal, Compliance og øvrige måltal. Af 40 målepunkter er der 3 punkter der har fået rødt lys.</p> <p>Hvert kvartal gennemgås boligorganisationens og afdelingernes driftskonti, og status for forbrug udsendes til henholdsvis afdelings- og hovedbestyrelsen.</p> <p>Som led i boligorganisationens styring af driftssager, har Boligkontoret Danmark taget initiativ til at ansætte bygningskonstruktører, til at sikre kvaliteten i langtidsbudgetterne, og sikre at alle store bygningsdele er medtaget i vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Boligorganisationens likviditet er placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning. Forvaltningen investeres i stats og realkreditobligationer, hvor der hvert kvartal udsendes status for beholdning / afkast, så hovedbestyrelsen kan følge med i likviditetstræk samt afkast.</p>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

4-årige mål	Boligorganisationens mål for de kommende 4 år, tager udgangspunkt i de målsætninger som boligorganisationen har vedtaget.
Egenkapitalen	<p>Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning kr. 9.579.627, hvoraf de kr. 3.500.963 er disponibel dispositionsfond. Den samlede egenkapital udgør kr. 10.991.826, og den samlede disponible egenkapital er kr. 4.853.187.</p> <p>Den samlede disponible egenkapital svarer til 7.807 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond kr. 5.632 samt den disponible arbejdskapital kr. 2.175.</p> <p>Boligorganisationen har ikke en målsætning på området for egenkapitalens størrelse.</p> <p>Målsætning for dispositionsfonden: Landsbyggefondens maksimum beløb</p> <p>Målsætning for arbejdskapitalen: Landsbyggefondens maksimum beløb</p>
Renter	<p>Boligorganisationen har sine penge placeret i Boligkontorets almene fællesforvaltning, sammen med Boligkontorets øvrige medlemmer. Den almene fællesforvaltning har i 2024 genereret et afkast på kr. 1.375.858 svarende til 4,34%.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Udbetalt rente på 769.755 kr. svarende til en forrentning på 2,43%.</li><li>◆ Urealiseret kursgevinst på 606.103 kr. svarende til en forrentning på 1,91%.</li></ul> <p>Boligorganisationen har uddelt renter til:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Afdelingerne på samlet kr. 1.190.897 svarende til en forrentning på 4,92%.</li><li>◆ Dispositionsfonden på samlet kr. 284.397 svarende til en forrentning på 4,92%.</li><li>◆ Arbejdskapitalen på samlet kr. 70.594 svarende til en forrentning på 4,92%.</li></ul> <p>Boligorganisationen har modtaget renter fra:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Afdelinger med negativ indestående på samlet kr. 127.690 svarende til en forrentning på 4,32%.</li></ul>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

Kursregulering	<p>Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en ændring til bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssige behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringen medfører, at både realiserede som urealiserede kursgevinster og -tab henføres til henlæggelseskonto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Ændringen trådte i kraft 15. september 2022 og er gældende for regnskaber, der afsluttes efter denne dato.</p> <p>Afdelingernes andel af den samlede kursgevinst udgør kr. 477.216, svarende til ca. 2,68%, som henlægges til afdelingernes henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.</p>
Egen trækningsret	<p>Boligorganisationen har på kontoen for egen trækningsret i Landsbyggefonden henlagt 5.121.875 kr.</p> <p>Selskabet ønsker at bruge egen trækningsretten aktivt til projekter i afdelingerne</p>
Målsætninger	<p>Boligorganisationens bestyrelse har siden 2000 skulle arbejde med fastlæggelse af målsætninger, som et led i opfyldelsen af kravene i lovgivningen om forvaltningsrevision.</p> <p>Organisationsbestyrelsen behandler udvalgte målsætninger igennem året. Følg og forklar er behandlet i august 2024 efter generalforsamlingen, hvor der blev valgt ny formand og et nyt bestyrelsesmedlem.</p>
Effektiviseringskrav	<p>De almene boligorganisationer er fra staten underlagt et effektiviseringskrav. I boligselskabets egenkontrol er selskabets effektiviseringstal illustreret.</p> <p>Ud af alle af boligorganisationens afdelinger, som har et effektiviseringstal, er alle afdelinger gule eller grønne. I bilaget til egenkontrollen er de enkelte afdelingers effektiviseringstal oplyst.</p>
Bestyrelsen	<p>Organisationsbestyrelsen består af 5 personer, hvoraf de 3 er valgt blandt beboerne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har i 2024 holdt 10 møder.</p> <p>Boligorganisationens øverste myndighed har godkendt nye vedtægter i løbet af regnskabsåret.</p>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

---

## ÅRSBERETNING FOR 2024

Nybyggeri	Boligorganisationen har planer om nybyggeri, og helt konkret handler det om nybyggeri af
Sammenlægning	<p>Boligorganisationen har planer om sammenlægning af boligafdelinger, som der i den kommende tid vil blive arbejdet videre med. Helt konkret handler det om boligafdelingerne: Boligorganisationen har planer om sammenlægning af boligafdelinger, som der i den kommende tid vil blive arbejdet videre med. Helt konkret handler det om boligafdelingerne:</p> <p>Grundlag for konklusionen er ændret i forhold til standard. Se revisionspåtegningen for regnskabet</p> <p>Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen er ændret i forhold til standard. Se revisionspåtegningen for regnskabet</p>
Behandling af årsregnskab i bestyrelsen	Regnskabet behandles på møde i bestyrelsen den 22. maj 2025.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### AFDELINGERNE

Status                   Årets karakterer, resultater og status m.h.t. henlæggelser og eventuelt opsamlede underskud kan illustreres således:

Rating	Afdeling	2024					2023
		Over-/underskud	Henlagt	Resultat-konto	Netto henlagt	Netto pr. lejemålsenhed	Netto pr. lejemålsenhed
A	10	197.903	1.786.364	138.589	1.924.953	47.180	37.501
A	12	32.403	1.054.393	49.059	1.103.452	68.966	58.968
C	13	-4.153	392.809	-244.039	148.770	8.265	16.999
A	14	40.359	873.820	74.440	948.260	59.266	46.875
A	15	57.345	1.724.309	184.346	1.908.655	60.021	52.400
C	21	-21.417	3.301.831	129.559	3.431.390	22.109	67.547
C	22	162.338	5.014.310	160.629	5.174.939	139.863	124.193
A	31	0	7.598.794	35.843	7.634.637	77.430	68.613
E	40	208.210	2.144.210	-367.348	1.776.862	19.065	17.425
A	50	63.713	1.418.309	66.679	1.484.988	61.875	52.691
A	60	-2.497	860.724	0	860.724	71.727	69.982
B	70	60.585	971.867	135.929	1.107.796	46.158	36.777
B	80	116.568	763.961	28.642	792.603	46.624	47.935
A	90	32.988	1.079.690	93.208	1.172.898	53.314	50.412
B	110	-2.459	573.424	4.400	577.824	36.114	29.729
I alt		941.886	29.558.815	489.936	30.048.751	48.341	54.778

Renoveringer           I det forgangne år har der været følgende store renoveringssager under opstart / renovering:  
I det forgangne år har der været følgende store renoveringssager under opstart / renovering:

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet under hensyntagen til bestemmelserne i Trafik-, bygge- og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v..

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bilag 2 jf. bekendtgørelsens bestemmelser.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning.

### Resultatopgørelse

Udgifterne bogføres løbende, i takt med at fakturaer fremkommer. Der foretages periodisering, så udgifter (udover en bagatelgrænse på 1.000 kr.), der vedrører andre regnskabsperioder, bogføres som forudbetalte udgifter (konto 727) eller via afsætningskonti (konto 726, 825, 826 eller 830).

### Administrationsbidrag

Administrationsbidrag medtages med et bidrag pr. lejemålsenhed. Herudover opkræves tillægsydelse. Beløbet betales månedsvis af henholdsvis afdelingerne til organisationen og organisationen til Boligkontoret Danmark.

### Renter

Renteudgifter og renteindtægter indeholder mellemregningsrente fra renteberegning af afdelingernes indestående. Endvidere driftsføres renteindtægter og udgifter samt kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapir.

Forrentning af mellemregningskonti med boligorganisationen og afdelingerne er foretaget efter sædvanlige beregningsprincipper og er opgjort dag til dag. Udlån til afdelingerne er forrentet med diskontoen med et tillæg af 1 % svarende til en rentesats på gennemsnitlig 4,32 %.

Dispositionsfondens er forrentet med minimum diskontoen -2%.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning, eller om aktivet er taget ud af drift. Er det tilfældet, nedskrives aktivet i overensstemmelse med vurderingen.

Biler optages til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over 5 år.

Øvrige anlægsaktiver

Administrationsejendom, inventar, edb, kontormaskiner og forbedringer i lejede lokaler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstider og restværdier, idet følgende afskrivningsperioder benyttes:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	3 - 10 år	0%
IT ( hardware og software )	3 - 5 år	0%

Småanskaffelser under 15.000 kr. straks afskrives.

#### Debitorer og andre tilgodehavender

Debitorer og andre tilgodehavender optages efter en individuel, forsigtig vurdering.



# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
		<b>Ordinære udgifter</b>			
501		Bestyrelsesvederlag m.v. 1. Afdelinger i drift	25.928	38	39
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	186.211	60	69
511	2	Personaleudgifter	7.407	0	0
512	3	Forretningsførelse	2.462.522	2.394	2.536
513	4	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	56.902	22	36
514	5	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)	2.100	22	23
515	6	Afskrivninger, driftsmidler	14.285	23	11
516	7	Særlige aktiviteter	7.951	0	0
521		Revision	83.496	83	84
530		<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	2.846.802	2.642	2.798
531	8	Tilskud til afdelinger	575.424	0	0
532	13	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.671.588	0	453
533	9	Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden	6.007.858	6.299	5.824
540		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	11.101.672	8.941	9.075
541	10	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	1.250.961	0	0
550		<b>Udgifter i alt</b>	12.352.633	8.941	9.075

Penneo dokumentnøgle: D280G-RGVK9-DBJKK-4JAFF-FXB70-V1LSV

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
		<b>Ordinære indtægter</b>			
601	11	Administrationsbidrag 1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	2.605.911	2.606	2.738
602	12	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	61.760	36	60
603	13	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	1.742.182	0	453
604	9	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositions- fonden og arbejdskapitalen	6.007.858	6.299	5.824
607		Diverse	32.379	0	0
610		<b>Samlede ordinære indtægter</b>	10.450.090	8.941	9.075
611	14	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	1.832.501	0	0
620		<b>Indtægter i alt</b>	12.282.591	8.941	9.075
621		Årets underskud overført til konto 805	70.042	0	0
630		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	12.352.633	8.941	9.075

Penneo dokumentnøgle: D280G-RGVK9-DBJJK-4JAFF-FXB70-V1LSV

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr)
		<b>Aktiver</b>		
		<b>Anlægsaktiver</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
702	15	Inventar	16.513	25
703	16	Automobil	71.532	79
709	17	Andre anlægsaktiver	12.871	21
		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
714	18	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	715.437	750
715		Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 25)	29.950	0
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	5.363.227	6.118
720		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	6.209.530	6.993
		<b>Omsætningsaktiver</b>		
		<b>Tilgodehavender</b>		
721.1	20	Afdelinger i drift	515.510	5.004
723		Godkendt administrationsorganisation	33.006.834	26.229
725		Debitorer	0	23
726		Andre tilgodehavender	80.565	178
727		Forudbetalte udgifter	98.722	89
731	21	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	0	0
732	22	Likvide beholdninger 2. Bankbeholdning	0	1
740		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	33.701.631	31.524
750		<b>Aktiver i alt</b>	39.911.160	38.517

Penneo dokumentnøgle: D280G-RGVK9-DBJKK-4JAFF-FXB70-V1LSV

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr)
		<b>Passiver</b>		
		<b>Egenkapital</b>		
801	23	Boligorganisationsandele	30.025	30
803	24	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	9.579.627	10.590
805	25	Arbejds kapital	1.382.174	1.350
810		<b>Egenkapital i alt</b>	10.991.826	11.970
		<b>Langfristet gæld</b>		
812	26	Anden langfristet gæld	3.221	2
820		<b>Langfristet gæld i alt</b>	3.221	2
		<b>Kortfristet gæld</b>		
821.1	27	Afdelinger i drift	27.500.674	25.230
825		Leverandører	83.841	97
826		Omkostninger	1.217.080	998
830	28	Anden kortfristet gæld	114.516	220
840		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	28.916.111	26.545
850		<b>Passiver i alt</b>	39.911.160	38.517

#### Eventualforpligtelser

For afdelinger etableret før 1. april 1975 har dispositionsfonden pligt til at dække indeksreguleringen af beboerindskud frem til denne dato, såfremt forpligtelsen skulle blive aktuelt.

Forpligtelsen er samlet for afdelingerne opgjort til 726.876 kr.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
1	502	<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v.</b>			
		1. Bestyrelsesmøder m.v.	40.361	23	34
		2. Repræsentation	13.194	6	9
		3. Kurser	0	10	8
		5. Telefонтilskud	5.225	10	6
		6. Andre mødeudgifter	108.300	0	0
		7. Personaleudgifter			
		Møder	1.444	1	3
		Andre personaleomkostninger	17.687	10	9
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	186.211	60	69
2	511	<b>Personaleudgifter</b>			
		2. Pension/pensionsbidrag	2.556	0	0
		5. Forskydning i feriepengetilsvær, funktionærer	3.701	0	0
		6. Andre personaleomkostninger	1.150	0	0
		Personaleudgifter i alt	7.407	0	0
3	512	<b>Forretningsførelse</b>			
		1. Grundydelse			
		Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.326.027	2.288	2.413
		Råd til husleje overført fra dispositionsfonden	-38.788	-39	-53
		2. Tillægsydelse			
		Kollektive anlæg	25.256	0	22
		Administration af forbrugsregnskaber	107.018	110	116
		Kortvaskerier	36.504	35	38
		Andre tillægsydelse	6.505	0	0
		Forretningsførelse i alt	2.462.522	2.394	2.536

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
4	513	<b>Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)</b>			
		1. Porto inkl. PBS gebyr	811	0	3
		2. Kontorartikler incl. annoncer	14.790	4	9
		3. Juridisk assistance	7.010	0	0
		4. Telefon	174	0	0
		6. IT-service og opkobling m.m.	9.409	0	0
		7. Hjemmeside	24.708	18	24
		Kontorholdsudgifter i alt	56.902	22	36
5	514	<b>Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm.ejd.)</b>			
		2. Lejede lokaler, leje	2.100	20	22
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	0	2	1
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.100	22	23
6	515	<b>Afskrivninger, driftsmidler</b>			
		1. Inventar	8.257	0	8
		2. Bil	0	17	0
		4. Andet	6.028	6	3
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	14.285	23	11
7	516	<b>Særlige aktiviteter</b>			
		Særlige aktiviteter, e-syn	7.831	0	0
		Særlige aktiviteter, Lions club	120	0	0
		Særlige aktiviteter i alt	7.951	0	0

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
8	531	<b>Tilskud til afdelinger</b>			
		Afdeling 13	186.000	0	0
		Afdeling 31	207.276	0	0
		Afdeling 50	29.091	0	0
		Afdeling 60	30.461	0	0
		Afdeling 90	33.596	0	0
		Afdeling 110	89.000	0	0
		Tilskud til afdelinger i alt	575.424	0	0
9	533/ 604	<b>Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfondens og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden</b>			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kt. 803.4	1.286.893	1.645	1.311
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.24	3.130.249	3.290	3.179
		6. Indbetalinger til nybyggerifonden, jf. kt. 803.25	539.586	411	411
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden jf. kt. 803.11	935.089	841	923
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen jf. kt. 805.3	116.041	112	0
		Henlæggelse og indbetalinger i alt	6.007.858	6.299	5.824

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
10	541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
		Råd til huslejen	1.122.606	0	0
		Skitseprojekt Glesborg	66.000	0	0
		Ekstern granskning	62.355	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.250.961</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11	601	<b>Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
		Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	2.846.802	2.642	2.798
		÷ Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-61.760	-36	-60
		Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	<u>2.785.042</u>	<u>2.606</u>	<u>2.738</u>
		<i>I alt pr. lejemålsenhed</i>	<i>4.480</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
		<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>			
		<b>Administrationsbidrag</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	2.494.191	2.498	2.622
		1.5 Tillægsydelse:			
		Administration varmeregnskaber	36.765	36	38
		Administration vandregnskaber	72.390	72	75
		Administration el-regnskaber	2.565	0	3
		Administrationsbidrag i alt	<u>2.605.911</u>	<u>2.606</u>	<u>2.738</u>



# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
				Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
12	602	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser</b>			
		7. Kollektive anlæg	25.256	0	22
		8. Kortvaskerier	36.504	36	38
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	<u>61.760</u>	<u>36</u>	<u>60</u>
13	603	<b>Opgørelse af nettorenteindtægt</b>			
		Boligorganisationens mellemregning med Boligkontoret Danmarks fællesforvaltning er forrentet dag til dag med 4,34 %.			
		<b>Renteindtægter</b>			
		1. Afdelinger indestående, rentesats: 4,92 % og årets gennemsnitssaldo -658.514	32.399	0	0
		1. Afdelinger udlån, rentesats: 4,32 % og årets gennemsnitssaldo 2.955.790	127.690	0	0
		3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	649.666	0	0
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	152.731	0	49
		7. Andet:			
		Forvaltningsafdelingen i Boligkontoret Danmark, rente af indestående	769.755	0	404
		Andre renteindtægter	9.941	0	0
		Renteindtægter i alt	<u>1.742.182</u>	<u>0</u>	<u>453</u>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr. Specifikation	Regnskab 2024	Ikke revideret	
			Budget 2024 (1.000 kr)	Budget 2025 (1.000 kr)
532	<b>Renteudgifter</b>			
	1. Dispositionsfond, rentesats: 4,92 % og årets gennemsnitssaldo 6.583.264	284.397	0	0
	2. Afdelinger, rentesats: 4,92 % og årets gennemsnitssaldo 24.205.224 (samme sats til henlagte/driftsmidler)	1.190.897	0	404
	5. Kurstab, obligationer m.v.	43.563	0	0
	7. Egen trækingsret (konto 716)	152.731	0	49
	Renteudgifter i alt	<u>1.671.588</u>	<u>0</u>	<u>453</u>
	<i>Nettorenteindtægt (forrentning af arbejdskapitalen)</i>	70.594	0	0
	<i>Nettorenteindtægt pr. lejermålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)</i>	113,568	0,000	0,000
14	611 <b>Ekstraordinære indtægter</b>			
	Råd til huslejen	62.295	0	0
	Skitseprojekt Glesborg	66.000	0	0
	Ekstern granskning	62.355	0	0
	Driftssikkring (underskud)	512.737	0	0
	Forbrugsregnskaber	33.596	0	0
	Tømning af lejlighed	29.091	0	0
	Tilskud til tab v/lejeledighed	761.784	0	0
	Tilskud til Tab ved fraflytninger	298.526	0	0
	Korrektion tidligere år	6.117	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>1.832.501</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
15	702	<b>Inventar</b>		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	41.284	41
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2024	41.284	41
		Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-16.514	-8
		Af- og nedskrivning i året	-8.257	-8
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	-24.771	-16
		Inventar, bogført værdi pr. 31. december 2024	16.513	25
16	703	<b>Automobil</b>		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	241.250	241
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2024	241.250	241
		Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-162.260	-155
		Af- og nedskrivning i året	-7.458	-7
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	-169.718	-162
		Automobil, bogført værdi pr. 31. december 2024	71.532	79

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)	
17	709	<b>Andre anlægsaktiver,</b>			
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	67.435	67	
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2024	67.435	67	
		Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-46.333	-38	
		Af- og nedskrivning i året	-8.231	-8	
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	-54.564	-46	
		Andre anlægsaktiver, bogført værdi pr. 31. december 2024	12.871	21	
18	714	<b>Dispositionsfond/Lån til afdelinger</b>			
		<i>Formål:</i>			
		Altaner	Afdeling 12	346.223	362
		Forbedring	Afdeling 13	172.767	186
		Carporte	Afdeling 31	196.447	202
		Dispositionsfond/Lån til afdelinger i alt	715.437	750	
19	716	<b>Indskud i Landsbyggefonden</b>			
		1. Bundne A- og G-indskud	241.352	241	
		3. Egen trækningsret			
		Saldo pr. 1. januar	5.876.856	5.296	
		Årets indbetalinger	561.054	532	
		Årets udbetalinger	-1.468.766	0	
		Tilskrevet renter	152.731	49	
		3. Egen trækningsret i alt	5.121.875	5.877	
		Indskud i Landsbyggefonden, bogført værdi pr. 31. december 2024	5.363.227	6.118	

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
20	721.1	<b>Afdelinger i drift</b>		
		Afdeling 22	515.510	0
		Afdeling 40	0	4.973
		Afdeling 80	0	31
		Afdelinger i drift i alt	<u>515.510</u>	<u>5.004</u>
21	731	<b>Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning</b>		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	<u>287.456</u>	<u>287</u>
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2024	<u>287.456</u>	<u>287</u>
		Opskrivninger pr. 1. januar	<u>115.885</u>	<u>116</u>
		Opskrivninger pr. 31. december 2024	<u>115.885</u>	<u>116</u>
		Nedskrivninger pr. 1. januar	<u>-403.341</u>	<u>-403</u>
		Nedskrivninger pr. 31. december 2024	<u>-403.341</u>	<u>-403</u>
		Værdipapirer, bogført værdi pr. 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
22	732.2	<b>Bankbeholdning</b>		
		Djurslands Bank, 7320-2048838	<u>0</u>	<u>1</u>
		Bankbeholdning i alt	<u>0</u>	<u>1</u>
23	801	<b>Boligorganisationsandele</b>		
		Boligorganisationsandele pr. 1. januar	<u>30.025</u>	<u>30</u>
		Boligorganisationsandele pr. 31. december 2024	<u>30.025</u>	<u>30</u>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
24	803	<b>Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</b>		
		1. Saldo pr. 1. januar	10.589.134	10.387
		Tilgang:		
		3. Rentetilskrivning	284.397	280
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	4.956.728	4.851
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	660	0
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelingen	935.089	887
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbygefonden	152.731	49
			16.918.739	16.454
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v.:		
		Tilskud, Ekstern granskning	-62.355	0
		Tilskud, Råd til husleje	-38.788	0
		Tilskud, Skitseprojekt og nybyggeri	-66.000	0
		Tilskud, afd. 13 Driftstilskud	-186.000	0
		Tilskud, afd. 31 Driftstilskud	-207.276	0
		Tilskud, afd. 60 Driftstilskud	-30.461	0
		Tilskud, afd. 110 Driftstilskud	-89.000	0
		Tilskud, afd. 60 Vandregnskaber trukket tilbage	-12.613	0
		Tilskud, afd. 90 Vandregnskaber trukket tilbage	-20.982	0
		Tilskud, afd. 50 Fejl ejendomsfunk. ved syn/tømning af d	-29.091	0
		Tilskud, sidste år	0	-854
		22. Tilskud til tab ved:		
		Lejeledighed	-761.784	-784
		Fraflyttere	-322.034	-322
		23. Diverse	0	28
		24. Indbetalinger til Landsbygefonden		
		Udamortiserede lån	-3.130.400	-3.105
		Fælles moderniseringsfond	-373.976	-355
		25. Indbetalinger til nybyggerifonden	-539.586	-472
		26. Tilskud fra Landsbygefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	-1.468.766	0
		50. Saldo pr. 31. december 2024	9.579.627	10.590

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser (se note 18)	715.437	750
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	5.363.227	6.118
		40. Disponibel del:	3.500.963	3.722
		50. Saldo pr. 31. december 2024	<u>9.579.627</u>	<u>10.590</u>
25	805	<b>Arbejdskapital</b>		
		1. Saldo pr. 1. januar	1.351.091	1.318
		Tilgang:		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	116.041	101
			1.467.132	1.419
		Afgang:		
		4. Årets underskud	-70.042	-37
		6. Diverse tilskud, jf. specifikation, se egenkontrol	0	-17
		6. Overført til Boligkontoret Danmarks udviklingsfond	-14.916	-15
		Saldo pr. 31. december 2024 ekskl. 805.6	<u>1.397.090</u>	<u>1.382</u>
		Saldo pr. 31. december 2024	<u>1.382.174</u>	<u>1.350</u>
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger, udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	29.950	0
		10. Disponibel del:	1.352.224	1.350
		Saldo pr. 31. december 2024	<u>1.382.174</u>	<u>1.350</u>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
26	812	<b>Anden langfristet gæld</b>		
		Anden langfristet gæld, feriepenge	3.221	2
		Anden langfristet gæld i alt	<u>3.221</u>	<u>2</u>
27	821.1	<b>Afdelinger i drift</b>		
		Afdeling 10	1.915.677	1.620
		Afdeling 12	1.238.324	1.089
		Afdeling 13	511.352	464
		Afdeling 14	1.089.695	892
		Afdeling 15	1.940.550	1.693
		Afdeling 21	5.060.026	4.483
		Afdeling 22	0	2.454
		Afdeling 31	8.781.280	7.968
		Afdeling 40	1.475.736	0
		Afdeling 50	1.561.742	1.343
		Afdeling 60	876.916	897
		Afdeling 70	1.009.739	624
		Afdeling 80	58.084	0
		Afdeling 90	1.234.869	1.084
		Afdeling 110	746.684	619
		Afdelinger i drift, i alt	<u>27.500.674</u>	<u>25.230</u>



# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab 2023 (1.000 kr.)
28	830	<b>Anden kortfristet gæld</b>		
		Boligstøtte	300	-3
		Skyldig A-skat	57.772	141
		Skyldig ATP	4.734	5
		Skyldigt arbejdsmarkedsbidrag	15.526	37
		Skyldig pension	22.706	39
		Skyldig barselsfond	5.255	1
		Mellemregning med Boligkontoret Danmark	2.400	0
		Anden kortfristet gæld	5.823	0
		Anden kortfristet gæld i alt	<u>114.516</u>	<u>220</u>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

## BOLIGORGANISATIONEN

### Note Sideaktiviteter

Omsætning	Drifts- resultat (+ Overskud) (÷ Underskud)	Egen- kapital
-----------	------------------------------------------------------	------------------

#### Under sideaktivitets-afdelingerne rubriceres følgende aktiviteter

(henvisningen er til bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.).

#### Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder

15. Indskud i almene administrationsorganisationer og godkendte byfornyelsesselskaber m.v. (§20 og §31, stk. 6).

0	0	29.950
---	---	--------

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

---

## Administrators påtegning:

Boligorganisationens ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Grenaa Andelsboligforening.

Som administrator for Grenaa Andelsboligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af boligselskabet i regnskabsåret 2024. Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af boligselskabets aktiviteter i regnskabsåret samt af boligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet indstilles til øverste myndigheds godkendelse.

København, den 15. maj 2025

**Boligkontoret Danmark**

Michael Pedersen  
Økonomi- og forvaltningsdirektør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til øverste myndighed i Grenaa Andelsboligforening

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

##### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen 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 årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 brugerne 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, 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 boligorganisationens interne kontrol.

# Grenaa Andelsboligforening

- 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner. Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Herning, den 22. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen  
statsaut. revisor  
MNE-nummer 10030

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2024

---

## Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

By \_\_\_\_\_ Dato 22. maj 2025

## Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

Som dirigent:

Marianne Svith Edvart  
Formand:



# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende kommune
Landsbyggefonden Boligorganisationsnr. 403		Kommune nr. 707
<b>Grenaa Andelsboligforening</b> v/Boligkontoret Danmark Århusvej 22C st. 8500 Grenaa  Telefon: 86300444 CVR-nr. 13464510 E-mail: Grenaa@bdk.dk	<b>Boligkontoret Danmark</b>  Havneholmen 21 1561 København V  Telefon: 35 44 80 80	<b>Norddjurs Kommune</b> Torvet 3  8500 Grenaa  Telefon: 89 59 10 00

### Vejledning

Besvarelser med "Ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen "Irrelevant".

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	<b>Boligorganisationen</b>			
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		x	
	2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		x	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		x	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)		x	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger		x	
	c. Løbende retssager		x	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), veksler, leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x	
	e. Andre forhold?		x	
1	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed eller tab ved lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	

# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
	<b>Afdelinger</b>			
	9. Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger det opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
2	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
3	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investering i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	b. Løbende retssager?		X	
	c. overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	d. Aktiverede projekteringsudgifter		X	
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	f. Andre forhold?		X	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
4	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse?	X		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
	c. Tab ved fraflytninger?	X		
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

### Administrators påtegning:

København, den 15. maj 2025

### Boligkontoret Danmark

Michael Pedersen  
Økonomi- og forvaltningsdirektør

### Bestyrelsens påtegning:

, den 22. maj 2025

### Grenaa Andelsboligforening

Marianne Svith Edvart  
Formand

### **Uafhængig revisors erklæring om spørgeskema**

#### **Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden**

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for den almene boligorganisation Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 ("spørgeskemaet") er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1642 af 7. december 2023 (bekendtgørelsen) og boligorganisationens registreringer.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Spørgeskemaet er udarbejdet for at give tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden mulighed for at vurdere, om der er særlige regnskabsmæssige forhold for Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden og kan ikke anvendes til andre formål.

#### **Ledelsens ansvar**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at spørgeskemaet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt det af ledelsen udarbejdede spørgeskema er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har tilrettelagt vores undersøgelser på grundlag af vores kendskab til boligorganisationens forhold, herunder boligorganisationens interne kontrol. Vores undersøgelser har omfattet forespørgsler til boligorganisationens ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger. Ved vores undersøgelser har vi vurderet, om besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med de revisionsbeviser, vi har indhentet i forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for 2024. Årsregnskaberne har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modificeret konklusion. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen af spørgeskemaet.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

Herning, den 22. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen  
statsaut. revisor  
MNE-nummer 10030

# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

Spørgs-  
målsnr.

Note:

5 1 Følgende afdelinger har fået dækket nedenstående tab af dispositionsfonden:

	Tab ved lejeledighed	Tab ved fraflytninger
Afdeling 10	52.059	61.474
Afdeling 12	7.069	0
Afdeling 15	5.081	32.596
Afdeling 21	374.798	23.508
Afdeling 22	231.613	0
Afdeling 31	4.099	0
Afdeling 40	31.283	45.755
Afdeling 50	320	11.911
Afdeling 60	4.430	21.811
Afdeling 70	5.397	0
Afdeling 80	676	124.979
Afdeling 90	44.862	0
Afdeling 110	44.862	0

9b 2 Følgende afdelinger har underskud / underskudssaldo:

	Underskud i året	Negativ resultatkonto
Afdeling 13	4.153	244.039
Afdeling 21	21.417	0
Afdeling 40	0	367.348
Afdeling 60	2.497	0
Afdeling 110	2.459	0

10 3 Der er registreret udlejningsvanskeligheder (når en afdelings lejeledighed svarer til mere end 3% af den samlede leje) i afdeling: 21 22 90 .

# Grenaa Andelsboligforening

## SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2024

12a 4 I følgende afdeling skønnes der at være for få henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse:

	Driftsført i året	Anden kapital- anskaffelse i seneste vedligeholdelsesplan/ For få henlæggelser
Afdeling 10	0	6.015.000
Afdeling 12	0	1.200.000
Afdeling 13	-35.082	2.215.000
Afdeling 14	0	500.000
Afdeling 15	0	150.000
Afdeling 22	0	47.000.000
Afdeling 40	0	6.000.000
Afdeling 50	0	100.000
Afdeling 60	0	2.300.000
Afdeling 70	0	4.100.000
Afdeling 80	0	5.300.000
Afdeling 90	0	3.900.000
Afdeling 110	0	3.800.000

12c I følgende afdelinger har der i regnskabsåret været driftsført udgifter til tab ved fraflytning eller der skønnes at være for få henlæggelser til tab ved fraflytninger til kommende regnskabsår:

	Maksimal driftsførelse i afdelingen	Henlagt i året incl. kommende års henlæggelse	Driftsført i regnskabsåret
Afdeling 12	6.080	35.684	69
Afdeling 21	58.976	46.900	0
Afdeling 40	35.416	27.200	1.788
Afdeling 50	9.120	8.179	0
Afdeling 80	6.460	5.485	0
Afdeling 110	6.080	0	0

# 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.”

## Michael Plambech Pedersen

**BOLIGKONTORET DANMARK CVR: 31386616**

**Økonomi- og forvaltningsdirektør**

På vegne af: Boligkontoret Danmark

Serienummer: f69dc976-be61-4fc7-a7a1-d48bed86cdba

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-22 15:22:14 UTC



## Christian Breinholt

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 570e5d26-d7b4-41d8-8431-61d2d5f7a976

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-22 17:00:59 UTC



## Marianne Svith Edvart

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 556670e8-1e6a-4293-a24e-fa2c43e13054

IP: 89.186.xxx.xxx

2025-05-26 04:25:26 UTC



## Connie Uldal Jensen

**Næstformand**

Serienummer: 20b3ed30-e2fc-4c52-bd5b-8e708d9d0ea9

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-26 04:51:12 UTC



## Per Sørensen

**PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET**

**REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsaut. Revisi...

Serienummer: 85fa62a0-aba3-4775-84d6-d731c13a01da

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-05-27 11:39:06 UTC



## Kim Johansen

**Diregent**

Serienummer: afe37819-358c-439e-9b0a-04c3822d4c5d

IP: 80.160.xxx.xxx

2025-06-04 05:31:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.