

Andelsboligforeningen Hvedemarken

Hvedemarken 49-77 og 96-114, Nr. Bjert, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 29 57 07 79

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Foreningsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Hvedemarken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. marts 2025

Bestyrelsen


Jimmi Kristensen
formand



Rikke Schmidt
næstformand



Lene Slot Jensen
sekretær



Claus Nicolaisen
kasserer



Hanne M. Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvedemarken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvedemarken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Hvedemarken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor
mne35478

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Hvedemarken
Hvedemarken 49-77 og 96-114
Nr. Bjert
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 57 07 79
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.547.000
Andelshavere: 25

Ejendommen

Matrikelnr: 13 HE, NR BJERT

Bestyrelse

Jimmi Kristensen, formand
Rikke Schmidt, næstformand
Lene Slot Jensen, sekretær
Claus Nicolaisen, kasserer
Hanne M. Jensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 13 he, beliggende Nr. Bjert, 6000 Kolding.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der ikke sket overdragelse af andelsbeviser.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Indtægter, andelshavere	817.485	817.485	724.785
Indtægter i alt	817.485	817.485	724.785
2 Ejendomsskat og forsikringer	-292.728	-285.894	-310.463
3 Forbrugsafgifter	-593	-600	-593
4 Vedligeholdelse, løbende	-272.216	-307.500	-83.625
5 Administrationsomkostninger	-29.631	-33.100	-30.129
6 Foreningsomkostninger	-43.350	-43.100	-43.100
Omkostninger i alt	-638.518	-670.194	-467.910
Resultat før finansielle poster	178.967	147.291	256.875
Finansielle poster netto	0	0	0
Årets resultat	178.967	147.291	256.875
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-21.033	147.291	256.875
Disponeret i alt	178.967	147.291	256.875
Årets resultat	178.967	147.291	256.875
Likviditetsresultat i alt	178.967	147.291	256.875

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	<u>12.813.875</u>	<u>12.813.875</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.813.875</u>	<u>12.813.875</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.813.875</u>	<u>12.813.875</u>
Omsætningsaktiver			
8	Likvide beholdninger	<u>1.688.779</u>	<u>1.509.812</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.688.779</u>	<u>1.509.812</u>
	Aktiver i alt	<u>14.502.654</u>	<u>14.323.687</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.547.000	2.547.000
	Overført resultat m.v.	10.636.854	10.657.887
	Egenkapital før andre reserver	<u>13.183.854</u>	<u>13.204.887</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.300.000	1.100.000
	Andre reserver	<u>1.300.000</u>	<u>1.100.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.483.854</u>	<u>14.304.887</u>
Gældsforpligtelser			
9	Anden gæld	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>
	Passiver i alt	<u>14.502.654</u>	<u>14.323.687</u>
10	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11	Nøgleoplysninger		
12	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift			
Type 90 (22 stk.)	706.200	706.200	627.000
Type 114 (3 stk.)	111.285	111.285	97.785
	<u>817.485</u>	<u>817.485</u>	<u>724.785</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	237.413	235.894	262.358
Forsikringer	55.315	50.000	48.105
	<u>292.728</u>	<u>285.894</u>	<u>310.463</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	593	600	593
	<u>593</u>	<u>600</u>	<u>593</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	4.622	0	0
Murer	180.375	0	48.652
VVS	39.262	0	5.001
Tømrer	29.188	0	6.690
Småanskaffelser	547	2.000	122
Diverse	18.222	5.500	23.160
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	300.000	0
	<u>272.216</u>	<u>307.500</u>	<u>83.625</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.750	15.500	15.000
Gebyrer m.v.	3.714	4.500	4.315
Generalforsamling og møder	4.024	10.000	2.884
Diverse (gaver og sommerfest)	5.543	2.500	7.330
Hjemmeside	600	600	600
	<u>29.631</u>	<u>33.100</u>	<u>30.129</u>
6. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	4.800	4.800	4.800
ABF kontingent	6.050	5.800	5.800
Kontingent grundejerforening	32.500	32.500	32.500
	<u>43.350</u>	<u>43.100</u>	<u>43.100</u>
7. Materielle anlægsaktiver			<u>Ejendom</u>
Kostpris primo			<u>12.813.875</u>
Kostpris ultimo			<u>12.813.875</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>12.813.875</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024			<u>30.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
8. Likvide beholdninger		
Danske Bank, Danske Service Erhverv	200.000	200.000
Danske Bank, driftskonto	<u>1.488.779</u>	<u>1.309.812</u>
	<u>1.688.779</u>	<u>1.509.812</u>
9. Anden gæld		
Skyldig bestyrelseshonorar	4.800	4.800
Skyldig revisor	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 85 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 12.814 t.kr. Ejerpantebrevet er i andelsboligforeningens behold.

11. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.322	2.322	25	2.322
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.322	2.322	25	2.322

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	12.920

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.300.000	560

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4	
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	72.630 * 12 /	2.322 375
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.322 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.322 0
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Felt nr.		<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	88	111
			77
Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi		13.079
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		-719
K3	Teknisk andelsværdi		12.360
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	36	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	44	36	117

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.183.854
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	30.000.000
Ejendommens kostpris	-12.813.875
	<u>30.369.979</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.547.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>11,9238</u>
-------------------------	----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den)	<u>11,93</u>
--	--------------

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
22	99.000	2.178.000	1.180.459	25.970.088
3	123.000	369.000	1.466.630	4.399.891
25	222.000	2.547.000	2.647.089	30.369.979

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

13. Oplysninger om støtte fra staten

Støtte som er ydet fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger mv. Det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige udgør 5.388 t.kr. pr. 31.12.2024. Heraf udgør den kommunale del 539 t.kr.

Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvedemarken

Vi har opstillet særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger for 2024 til brug for generalforsamlingen, på grundlag af det årsregnskab for 2024 der skal godkendes på generalforsamlingen og øvrige oplysninger, der er tilvejebragt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger omfatter krævede oplysninger som anført i § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger i overensstemmelse med § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Bestyrelsen har ansvaret for særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens bestyrelse har givet os til brug for at opstille særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Som anført er særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er beskrevet i § 4 samt bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende tiltænkt andelsboligforeningen og dens andelshavere, og bør ikke distribueres til andre parter.

Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

Kolding, den 14. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor
mne35478

Bilag 4

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

A1	Navn	Andelsboligforeningen Hvedemarken
A2	Adresse	Hvedemarken 49-77 og 96-114, Nr. Bjert, 6000 Kolding
A3	CVR-nr.	29 57 07 79

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	13. marts 2025
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	12.920
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.300.000	560

Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	375

Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	13.079
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-719
K3	Teknisk andelsværdi	12.360

Vedligeholdelse	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Friværdi	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100