

Andelsboligforeningen Hvedemarken

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

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 29 57 07 79



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	13



Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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 26. marts 2026.

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvedemarken

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 1. marts 1900

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 sket overdragelse af 2 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

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	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Indtægter, andelshavere	871.560	871.560	817.485
Indtægter i alt	871.560	871.560	817.485
2 Ejendomsskat og forsikringer	-302.062	-293.000	-292.728
3 Forbrugsafgifter	-593	-600	-593
4 Vedligeholdelse, løbende	-222.353	-307.700	-272.216
5 Administrationsomkostninger	-38.386	-33.600	-29.631
6 Foreningsomkostninger	-43.600	-43.350	-43.350
Omkostninger i alt	-606.994	-678.250	-638.518
Resultat før finansielle poster	264.566	193.310	178.967
Finansielle poster netto	0	0	0
Årets resultat	264.566	193.310	178.967
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.000	0	200.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	64.566	193.310	-21.033
Disponeret i alt	264.566	193.310	178.967
Årets resultat	264.566	193.310	178.967
Likviditetsresultat i alt	264.566	193.310	178.967

**Balance 31. december**

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</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>1.960.945</u>	<u>1.688.779</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.960.945</u>	<u>1.688.779</u>
	Aktiver i alt	<u>14.774.820</u>	<u>14.502.654</u>



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.547.000	2.547.000
	Overført resultat m.v.	10.701.420	10.636.854
	Egenkapital før andre reserver	13.248.420	13.183.854
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.500.000	1.300.000
	Andre reserver	1.500.000	1.300.000
	Egenkapital i alt	14.748.420	14.483.854
Gældsforpligtelser			
9	Anden gæld	26.400	18.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.400	18.800
	Gældsforpligtelser i alt	26.400	18.800
	Passiver i alt	14.774.820	14.502.654
10	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11	Nøgleoplysninger		
12	Beregning af andelsværdi		



Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
1. Indtægter, andelshavere			
Type 90 (22 stk.)	752.400	752.400	706.200
Type 114 (3 stk.)	<u>119.160</u>	<u>119.160</u>	<u>111.285</u>
	<u>871.560</u>	<u>871.560</u>	<u>817.485</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	246.347	240.000	237.413
Forsikringer	<u>55.715</u>	<u>53.000</u>	<u>55.315</u>
	<u>302.062</u>	<u>293.000</u>	<u>292.728</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	<u>593</u>	<u>600</u>	<u>593</u>
	<u>593</u>	<u>600</u>	<u>593</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	0	4.622
Murer	169.353	0	180.375
VVS	38.818	0	39.262
Tømrer	5.618	0	29.188
Småanskaffelser	0	2.000	547
Diverse	8.564	5.700	18.222
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	<u>0</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>222.353</u>	<u>307.700</u>	<u>272.216</u>



Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.750	16.000	15.750
Revisorhonorar, rest sidste år	4.044	0	0
Gebyrer m.v.	4.846	4.500	3.714
Generalforsamling og møder	4.012	10.000	4.024
Bidrag til arrangementer og kurser	4.738	0	0
Diverse (gaver og sommerfest)	1.396	2.500	5.543
Hjemmeside	600	600	600
	<u>38.386</u>	<u>33.600</u>	<u>29.631</u>
6. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	4.800	4.800	4.800
ABF kontingent	6.300	6.050	6.050
Kontingent grundejerforening	32.500	32.500	32.500
	<u>43.600</u>	<u>43.350</u>	<u>43.350</u>
7. Materielle anlægsaktiver			<u>Ejendom</u>
Kostpris primo			12.813.875
Tilgang			2.230.459
Afgang			-2.230.459
Kostpris ultimo			<u>12.813.875</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>12.813.875</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020			<u>30.000.000</u>



Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Likvide beholdninger		
Danske Bank, Danske Service Erhverv	0	200.000
Danske Bank, driftskonto	<u>1.960.945</u>	<u>1.488.779</u>
	<u>1.960.945</u>	<u>1.688.779</u>
9. Anden gæld		
Skyldig bestyrelseshonorar	4.800	4.800
Skyldig revisor	18.750	14.000
For meget betalt boligafgift	<u>2.850</u>	<u>0</u>
	<u>26.400</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 2025 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. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:



Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m ²	31/12 2024 BBR Areal m ²	31/12 2025 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal 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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2020			

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 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	30.000.000	12.920
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000	646



Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,0

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	72.630	* 12 /	2.322
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.322
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.322

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>	<u>År 2025</u>
		<u>kr. pr. m²</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	111	77	114

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	13.107
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-833
K3	Teknisk andelsværdi	12.274

Feltnr.	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)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	117	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	117	96

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0



Noter

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	13.248.420
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	30.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-12.813.875</u>
	<u>30.434.545</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>11,9492</u>
-------------------------	-----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2025)	<u>11,92</u>
--	---------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 90	22	99.000	2.178.000	1.182.968	26.025.300
Type 114	3	123.000	369.000	1.469.748	4.409.245
	<u>25</u>	<u>222.000</u>	<u>2.547.000</u>	<u>2.652.716</u>	<u>30.434.545</u>

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. 31.12.2025. Heraf udgør den kommunale del 539 t.kr.