

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

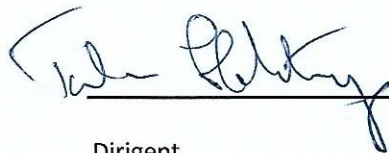
Andelsboligforeningen Hybenhaven

Hybenhaven 1-35
3060 Espergærde

CVR-nr. 29 45 12 73

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den



Dirigent



Morison KSi
Independent member

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Beregning af andelsværdien	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hybenhaven	
	Hybenhaven 1-35	
	3060 Espergærde	
	Matr.nr.:	8V, Tibberup by, MØ
	CVR-nr.:	29 45 12 73
	Regnskabsperiode:	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Torben Sørensen, formand	
	Jens Hiort-Lorenzen	
	Bent O. Madsen	
	Marna Koblauch	
	Dorrit Trampedach	
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma	
	Stationspladsen 1 og 3	
	3000 Helsingør	
	CVR-nr.:	30 19 52 64

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Hybenhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 22. marts 2021

Bestyrelse


Torben Sørensen
formand


Jens Hiort-Lorenzen


Bent O. Madsen


Marna Koblauch


Dorrit Trampedach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hybenhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hybenhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder nøgleoplysninger og andelsværdien. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Helsingør, den 22. marts 2021

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne34299

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hybenhaven for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelsværdien, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af årets resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændring i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

		Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
	Note			
Boligafgift		3.057.124	3.047.591	3.047.592
Lejeindtægter		4.225	7.500	6.525
Øvrige indtægter	1	26.400	15.200	14.400
INDTÆGTER I ALT		3.087.749	3.070.291	3.068.517
Ejendomsskat og forsikringer	2	338.521	348.783	319.930
Forbrugsafgifter	3	106.855	104.000	103.824
Vedligeholdelse, løbende	4	75.926	196.998	89.971
Administrationsomkostninger	5	45.715	51.100	48.837
Øvrige foreningsomkostninger	6	12.881	23.150	10.093
Fælleshus	7	165.037	273.400	24.751
OMKOSTNINGER I ALT		744.935	997.431	597.406
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.342.814	2.072.860	2.471.111
Finansielle omkostninger	8	582.739	1.860.433	828.794
FINANSIELLE POSTER, NETTO		582.739	1.860.433	828.794
ÅRETS RESULTAT		1.760.075	212.427	1.642.317
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		1.366.424	1.366.424	1.287.934
Overført restandel af årets resultat		393.651	-1.153.997	354.383
I alt disponering		1.760.075	212.427	1.642.317

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 8V, Tibberup by, Mø		87.850.000	87.850.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 28.11.2019			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 udgør 74.000.000 kr.			
Materielle anlægsaktiver i alt	9	87.850.000	87.850.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		87.850.000	87.850.000
Periodeafgrænsningsposter		21.590	24.026
Tilgodehavender i alt		21.590	24.026
Likvide beholdninger	10	3.466.449	2.952.122
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.488.039	2.976.148
AKTIVER I ALT		91.338.039	90.826.148
PASSIVER			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendom		33.112.268	33.112.268
Overført resultat		7.899.821	6.139.746
Egenkapital før andre reserver i alt		51.955.096	50.195.021
Andre reserver		204.000	204.000
Andre reserver i alt		204.000	204.000
EGENKAPITAL I ALT		52.159.096	50.399.021
Prioritetsgæld	11	38.921.194	40.178.516
Deposita		685	1.185
Forudbetalt boligafgift og leje		235.293	222.841
Øvrig gæld	12	21.771	24.585
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		39.178.943	40.427.127
PASSIVER I ALT		91.338.039	90.826.148
Eventualforpligtelser	13		
Andre gældsforpligtelser	14		
Fastfrysning af værdien af andelsboligforeningens ejendom	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Andelsindskud		
Andelskapital	10.943.007	10.943.007
Ultimo	10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendom		
Primo	33.112.268	31.462.268
Årets opskrivninger	0	1.650.000
Ultimo	33.112.268	33.112.268
Overført resultat		
Primo	6.139.746	4.497.429
Overført af årets resultat i øvrigt	393.651	354.383
Betalte prioritetsafdrag	1.366.424	1.287.934
Ultimo	7.899.821	6.139.746
Egenkapital før andre reserver i alt	51.955.096	50.195.021
Andre reserver		
Primo	204.000	204.000
Ultimo	204.000	204.000
Andre reserver ialt	204.000	204.000
Egenkapital ialt	52.159.096	50.399.021

NOTER

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
1. Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg/køb	23.000	14.000	13.000
Indtægter, venteliste	3.400	1.200	1.400
	26.400	15.200	14.400
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	298.785	298.783	282.407
Forsikringer	39.736	50.000	37.523
	338.521	348.783	319.930
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	86.020	84.000	83.123
Bidrag til udendørsbelysning	20.835	20.000	20.701
	106.855	104.000	103.824
4. Vedligeholdelse, løbende			
Gasfyr/varmepumpe	49.685	50.000	69.653
Snerydning og grusning	2.625	20.000	10.875
Rottebekæmpelse	1.998	1.998	1.850
Gårdsplads og vej	3.525	0	5.625
Vedligeholdelse, trailer	0	0	1.561
Maler, maling	1.474	0	34
Tømrer	12.290	0	0
Låseservice	4.329	0	373
Øvrig vedligeholdelse	0	125.000	0
	75.926	196.998	89.971
5. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.375	21.000	21.000
Kørselsgodtgørelse	570	1.000	360
Porto og gebyrer mv.	5.949	11.100	6.865
Blomster og gaver	3.180	5.000	3.775
Edb-omkostninger	13.133	7.000	12.524
Diverse, kursus mv.	0	3.000	1.503
Kontorartikler	3.508	3.000	2.810
	45.715	51.100	48.837
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeomkostninger	6.511	5.000	3.955
Energimærkning	0	3.000	0
Valuarvurdering	0	8.750	0
ABF kontingent	6.370	6.400	6.138
	12.881	23.150	10.093

NOTER

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
7. Fælleshus			
Varme	4.503	6.000	4.562
Vandforbrug	1.960	2.000	2.155
Belysning	4.275	5.500	4.676
Vedligeholdelse	3.036	5.400	5.311
Småanskaffelser	151.263	254.500	8.047
	165.037	273.400	24.751
8. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	0	1.000	0
Prioritetsrenter og bidrag	473.637	1.859.433	731.200
Amortiserede låneomkostninger	109.102	0	97.594
	582.739	1.860.433	828.794

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.
9. Materielle anlægsaktiver		
Ejendommen, matr.nr. 8V, Tibberup by, MØ		
Ejendommens værdi	84.000.000	84.000.000
Kostpris, ultimo	84.000.000	84.000.000
Opskrivninger, primo	3.850.000	2.200.000
Årets opskrivninger	0	1.650.000
Opskrivninger, ultimo	3.850.000	3.850.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	87.850.000	87.850.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2020 i henhold til vurdering af 2811243.79719 af ejendomsmægler og valuar MDE Erik Jacobsen Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 udgør 74.000.000 kr.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b" udarbejdet AF Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmene tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære og som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrømme forventes at være stabile, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid - sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejligheder gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt ("terminsåret") beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabile drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og sammenlægges med den kapitaliserede værdi af budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje ("det lejedes værdi"/"markedsleje"), forrentningsprocent for opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår af valuarvurderingen, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,4%, en inflation på 1,5%, "det lejedes værdi" på 1.320 kr./m², gennemsnitlige vedligeholdelsesomkostninger på 84 kr./m² og en budgetperiode på 10 år. Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i forrentningskravet fra 3,4% til 3,6% vil medføre en nedsættelse af dagsværdien med 4,78 mio.kr., svarende til en ændring i værdien pr. indskudt andelskrone fra 4,43 kr. til 4,00 kr.

NOTER

		2020 kr.	2019 kr.
10. Likvide beholdninger			
Nordea, kto.nr. 4394 478 313		3.461.946	2.949.215
Nordea, kto.nr. 6998 368 058		4.503	2.150
Omprioriteringskonto Nordea		0	757
		3.466.449	2.952.122
		Nominal restgæld (pantebrevs- baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	kr.	kr.
11. Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter			
Nordea, rente 0,18%	26 år 9 mdr.	18.939.720	19.154.727
Nordea, rente 1,07%	29 år	22.990.892	23.221.458
Amortiseret kurstab og låneomkostninger		-3.009.418	0
		38.921.194	42.376.185
12. Øvrig gæld			
Revision og regnskabsmæssig assistance		21.000	21.000
Øvrige gældsposter		771	3.585
		21.771	24.585

13. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev, nominelt 46 mio.kr., til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. Andre gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 39.526.292 kr. langfristede gældsforpligtelser.

15. Fastfrysning af værdien af andelsboligforeningens ejendom

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering forud for den 28. november 2019 til brug for fastfrysning af værdien af andelsboligforeningens ejendom. Valuarvurderingen er gyldig den 1. juli 2020, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3.

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hybenhaven 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

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angives i bekendtgørelsens bilag 1 lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

		31.12.2020		31.12.2019	31.12.2018
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	31	2.841	2.841	2.841
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	31	2.841	2.841	2.841

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen	Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.850.000	30.922

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	204.000	72

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,23%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) gange med 12 og divideret med andelsboligforeningernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligaftgift	254.760	12	2.841	1.076
H2	Erhvervslejeindtægter		12	0	0
H3	Boliglejeindtægter		12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	620	578	546

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.071	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.563	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.634	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	32	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	32	28

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen, jf. balancen fratrasket gældsforpligtelser i alt, jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, jf. balancen, gange med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	481	453	424

NOTER

BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

	2020 kr.	2019 kr.
Egenkapitalen ifølge balancen	51.955.096	50.195.021
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.921.194	40.178.516
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.376.185	-43.116.238
	48.500.105	47.257.299

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28.11.2019

	48.500.105		
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.943.007	4,432064	4,318493

Antal andel	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi inkl. indskud kr.	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi pr. andelstype
				2020 kr.	2019 kr.
8	314.300	2.514.400	11.143.981	1.392.998	1.357.302
6	321.966	1.931.796	8.561.843	1.426.974	1.390.408
2	360.295	720.590	3.193.701	1.596.850	1.555.931
10	367.961	3.679.610	16.308.266	1.630.827	1.589.037
4	417.789	1.671.156	7.406.670	1.851.667	1.804.219
1	425.455	425.455	1.885.644	1.885.644	1.837.324
		10.943.007	48.500.105		