

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11 - 13
Nøgleoplysninger	14 - 16
Beregning af andelsværdien	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hybenhaven	
	Hybenhaven 1-35	
	3060 Espergærde	
	Matr.nr.:	8V, Tibberup by, MØ
	CVR-nr.:	29 45 12 73
	Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Marna Koblauch, formand	
	Jens Hiort-Lorenzen	
	Bent O. Madsen	
	Christian Schmidt	
	Dorrit Trampedach	
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma	
	Stationspladsen 1 og 3	
	3000 Helsingør	
	CVR-nr.:	30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Hybenhaven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 7. marts 2022

Bestyrelse

Marna Koblauch
formand


Christian Schmidt

Jens Hiort-Lorenzen


Dorrit Trampedach
Bent O. Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hybenhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hybenhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder nøgleoplysninger og andelsværdien. 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 7. marts 2022

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 2021 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dags-værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

		Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
	Note			
Boligafgift		3.054.770	3.047.591	3.057.124
Lejeindtægter		5.150	7.500	4.225
Øvrige indtægter	1	29.200	16.000	26.400
INDTÆGTER I ALT		3.089.120	3.071.091	3.087.749
Ejendomsskat og forsikringer	2	355.220	367.909	338.521
Forbrugsafgifter	3	144.458	106.000	106.855
Vedligeholdelse, løbende	4	100.953	263.700	75.926
Administrationsomkostninger	5	39.378	52.100	45.715
Øvrige foreningsomkostninger	6	16.632	25.750	12.881
Fælleshus	7	99.304	219.400	165.037
OMKOSTNINGER I ALT		755.945	1.034.859	744.935
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.333.175	2.036.232	2.342.814
Finansielle omkostninger	8	568.970	1.830.792	582.739
FINANSIELLE POSTER, NETTO		568.970	1.830.792	582.739
RESULTAT FØR SKAT		1.764.205	205.440	1.760.075
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.764.205	205.440	1.760.075
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		1.371.289	1.371.289	1.366.424
Overført restandel af årets resultat		392.916	-1.165.849	393.651
I alt disponering		1.764.205	205.440	1.760.075

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
AKTIVER			
Ejendommens værdi		87.850.000	87.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9	87.850.000	87.850.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		87.850.000	87.850.000
Salg af andel, mellemregning		7.566	0
Periodeafgrænsningsposter		23.875	21.590
Tilgodehavender i alt		31.441	21.590
Likvide beholdninger	10	3.959.402	3.466.449
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.990.843	3.488.039
AKTIVER I ALT		91.840.843	91.338.039
PASSIVER			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendom		33.112.268	33.112.268
Overført resultat		9.664.026	7.899.821
Egenkapital før andre reserver i alt		53.719.301	51.955.096
Andre reserver		204.000	204.000
Andre reserver i alt		204.000	204.000
EGENKAPITAL I ALT		53.923.301	52.159.096
Prioritetsgæld	11	37.659.007	38.921.194
Deposita		185	685
Forudbetalt boligafgift og leje		236.079	235.293
Øvrig gæld	12	22.271	21.771
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		37.917.542	39.178.943
PASSIVER I ALT		91.840.843	91.338.039
Eventualforpligtelser	13		
Andre gældsforpligtelser	14		
Fastholdelse af værdi af ejendommen	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Andelskapital	10.943.007	10.943.007
Ultimo	10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendom		
Op- og nedskrivning ejendom	33.112.268	33.112.268
Ultimo	33.112.268	33.112.268
Overført resultat		
Primo	7.899.821	6.139.746
Overført af årets resultat i øvrigt	392.916	393.651
Betalte prioritetsafdrag	1.371.289	1.366.424
Ultimo	9.664.026	7.899.821
Egenkapital før andre reserver i alt	53.719.301	51.955.096
Andre reserver:		
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Hensat til større vedligeholdelse	204.000	204.000
Ultimo	204.000	204.000
Andre reserver ialt	204.000	204.000
Egenkapital ialt	53.923.301	52.159.096

NOTER

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
1. Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg/køb	26.200	14.000	23.000
Indtægter, venteliste	3.000	2.000	3.400
	29.200	16.000	26.400
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	317.909	317.909	298.785
Forsikringer	37.311	50.000	39.736
	355.220	367.909	338.521
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	109.305	85.000	86.020
Bidrag til udendørsbelysning	35.153	21.000	20.835
	144.458	106.000	106.855
4. Vedligeholdelse, løbende			
Gasfyr/varmepumpe	44.550	50.000	49.685
Snerydning og grusning	21.375	20.000	2.625
Rottebekæmpelse	3.700	3.700	1.998
Gårdsplads og vej	7.023	0	3.525
Vedligeholdelse, trailer	115	0	0
Maler, maling	910	0	1.474
Tømrer	18.680	0	12.290
VVS	4.600	0	4.329
Øvrig vedligeholdelse	0	190.000	0
	100.953	263.700	75.926
5. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	22.000	19.375
Kørselsgodtgørelse	1.368	1.000	570
Porto og gebyrer mv.	6.141	8.100	5.949
Blomster og gaver	2.512	5.000	3.180
Edb-omkostninger	5.724	9.000	13.133
Diverse, kursus mv.	0	3.000	0
Kontorartikler	3.133	4.000	3.508
	39.378	52.100	45.715
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeomkostninger	10.075	7.000	6.511
Energimærkning	0	3.000	0
Valuarvurdering	0	8.750	0
ABF kontingent	6.557	7.000	6.370
	16.632	25.750	12.881

NOTER

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
7. Fælleshus			
Varme	6.662	5.000	4.503
Vandforbrug	2.009	2.500	1.960
Belysning	4.768	6.000	4.275
Vedligeholdelse	10.347	5.400	3.036
Småanskaffelser	75.518	200.500	151.263
	99.304	219.400	165.037
8. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	2.602	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	457.266	1.830.792	473.637
Amortiserede låneomkostninger	109.102	0	109.102
	568.970	1.830.792	582.739
		2021	2020
		kr.	kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Ejendommens værdi			
Ejendommens værdi		84.000.000	84.000.000
Kostpris, ultimo		84.000.000	84.000.000
Opskrivninger, primo		3.850.000	3.850.000
Opskrivninger, ultimo		3.850.000	3.850.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		87.850.000	87.850.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen, valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen, den 28. november 2019. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 87.850.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,9 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 84.000.000 kr.

Den seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 74.000.000 kr.

NOTER

		2021 kr.	2020 kr.
10. Likvide beholdninger			
Nordea, kto.nr. 4394 478 313		3.952.186	3.461.946
Nordea, kto.nr. 6998 368 058		7.216	4.503
		3.959.402	3.466.449
		Nominal restgæld (pantebrevs- baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	kr.	kr.
11. Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter			
Nordea, rente 0,18%	25 år 9 mdr.	18.248.147	18.351.405
Nordea, rente 1,07%	28 år	22.311.176	21.547.679
Amortiseret kurstab og låneomkostninger		-2.900.316	0
		37.659.007	39.899.084
12. Øvrig gæld			
Revision og regnskabsmæssig assistance		21.000	21.000
Øvrige gældsposter		1.271	771
		22.271	21.771

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

Foreningens prioritetsgæld udgør 40.559.323 kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 39.179.449 kr. forfalder til betaling efter mere end 1 år. Restgælden efter 5 år udgør 33.868.000 kr. (afrundet). Der henvises i øvrigt til note 11 Prioritetsgæld.

15. Fastholdelse af værdi af ejendommen

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTER

16. 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 lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

		31.12.2021		31.12.2020	31.12.2019
		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	2004
D2 Ejendommens opførelsesår	2005/06

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja		

NOTER

16. NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 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. 31.12.2021 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	Boligafgift	254.564	12	2.841	1.075
H2	Erhvervslejeindtægter		12	0	0
H3	Boliglejeindtægter		12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	621	620	578

NOTER

16. NØGLEOPLYSNINGER

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.120	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.942	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.062	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	27	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	27	32

	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)	57%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	483	481	453

NOTER

17. BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 28. november 2019 af valuar Erik Jacobsen, valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 87.750.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,9 pct. inkl. inflation.

	2021 kr.	2020 kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	53.719.301	51.955.096
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-87.850.000	-87.850.000
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	87.850.000	87.850.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.659.007	38.921.194
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.899.084	-42.376.185
Reguleret egenkapital	51.479.224	48.500.105
	51.479.224	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.943.007	4,704303 4,432064

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andel	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi inkl. indskud kr.	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi pr. andelstype
				2021 kr.	2020 kr.
8	314.300	2.514.400	11.828.500	1.478.563	1.392.998
6	321.966	1.931.796	9.087.754	1.514.626	1.426.974
2	360.295	720.590	3.389.874	1.694.937	1.596.850
10	367.961	3.679.610	17.310.001	1.731.000	1.630.827
4	417.789	1.671.156	7.861.625	1.965.406	1.851.667
1	425.455	425.455	2.001.469	2.001.469	1.885.644
		10.943.007	51.479.224		