

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

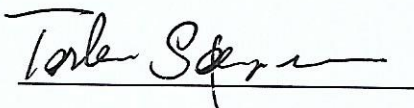
Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
[www.kallermann.dk](http://www.kallermann.dk)

**Andelsboligforeningen  
Hybenhaven**  
Hybenhaven 1-35  
3060 Espergærde

**CVR-nr. 29451273**

**Årsrapport 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 24.4.2023



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Hybenhaven.

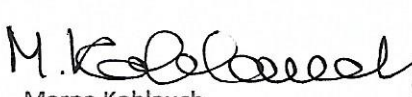
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 14. marts 2023

### Bestyrelse

  
Marna Koblauch  
formand

  
Bent O. Madsen

  
Jens Hiort-Lorenzen

  
Christian Schmidt

  
Dorrit Trampedach



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hybenhaven

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hybenhaven for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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.

#### 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 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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 14. marts 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264



Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

Andelsboligforeningen Hybenhaven  
Hybenhaven 1-35  
3060 Espergærde  
Telefon 45863275  
E-mail [sekretaer.hybenhaven@gmail.com](mailto:sekretaer.hybenhaven@gmail.com)  
Hjemmeside [www.hybenhaven3060.dk](http://www.hybenhaven3060.dk)  
CVR-nr. 29451273  
Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Bestyrelse**

Marna Koblauch  
Bent O. Madsen  
Jens Hiort-Lorenzen  
Christian Schmidt  
Dorrit Trampedach

**Revisor**

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hybenhaven for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 andelens 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.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, 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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-10 år

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

### 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 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

### Andre reserver

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.976.534	3.047.591	3.054.770
Indtægter, andelshavere	1	4.725	7.500	5.150
Andre driftsindtægter	2	23.400	16.000	29.200
Øvrige indtægter		5.729	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.010.388</b>	<b>3.071.091</b>	<b>3.089.120</b>
Ejendomsskat og forsikringer	3	-372.373	-381.897	-355.220
Forbrugsafgifter	4	-137.419	-132.000	-144.458
Vedligeholdelse, løbende	5	-115.997	-264.000	-100.953
Fælleshus	6	-26.350	-29.000	-99.304
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-65.445	-69.850	-56.010
Øvrige foreningsomkostninger		-300	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-717.884</b>	<b>-876.747</b>	<b>-755.945</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.292.504</b>	<b>2.194.344</b>	<b>2.333.175</b>
Finansielle indtægter	8	647.100	0	0
Finansielle omkostninger	9	-636.696	-1.851.000	-568.970
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>10.404</b>	<b>-1.851.000</b>	<b>-568.970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.302.908</b>	<b>343.344</b>	<b>1.764.205</b>
<b>Resultatdisponering</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.022.177	-937.387	392.916
Betalte prioritetsafdrag		1.280.731	1.280.731	1.371.289
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.302.908</b>	<b>343.344</b>	<b>1.764.205</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	10	90.000.000	87.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>90.000.000</b>	<b>87.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>90.000.000</b>	<b>87.850.000</b>
Mellemregning med andelshavere		0	7.566
Periodeafgrænsningsposter		24.942	23.875
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.942</b>	<b>31.441</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b>2.055.359</b>	<b>3.959.402</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.080.301</b>	<b>3.990.843</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.080.301</b>	<b>91.840.843</b>



**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendommen		35.262.268	33.112.268
Overført resultat		11.966.934	9.664.026
<b>Egenkapital</b>		<b>58.172.209</b>	<b>53.719.301</b>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		204.000	204.000
<b>Andre reserver</b>		<b>204.000</b>	<b>204.000</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>58.376.209</b>	<b>53.923.301</b>
Prioritetsgæld	12	32.079.547	36.287.719
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.079.547</b>	<b>36.287.719</b>
Prioritetsgæld	12	1.280.731	1.371.288
Deposita		185	185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.209	22.271
Tilbagebetalinger til andelshaverne		84.063	0
Periodeafgrænsningsposter		234.357	236.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.624.545</b>	<b>1.629.823</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	13	<b>33.704.092</b>	<b>37.917.542</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.080.301</b>	<b>91.840.843</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Primo	10.943.007	10.943.007
<b>Ultimo</b>	<b>10.943.007</b>	<b>10.943.007</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>		
Primo	33.112.268	33.112.268
Årets tilgang	2.150.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>35.262.268</b>	<b>33.112.268</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	9.664.026	7.899.821
Årets tilgang	1.022.177	392.916
Betalte prioritetsafdrag	1.280.731	1.371.289
<b>Ultimo</b>	<b>11.966.934</b>	<b>9.664.026</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>58.172.209</b>	<b>53.719.301</b>
Primo	204.000	204.000
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</b>	<b>204.000</b>	<b>204.000</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden)</b>	<b>204.000</b>	<b>204.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>58.376.209</b>	<b>53.923.301</b>

**Noter**

	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	2021 kr.
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Leje af fælleshus	2.000	5.000	2.500
Leje af gæsteværelse	1.875	1.500	1.950
Leje af trailer	850	1.000	700
	<b>4.725</b>	<b>7.500</b>	<b>5.150</b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>			
Gebyr v/adkomsterklæring	1.200	0	1.200
Gebyr for venteliste	4.200	2.000	3.000
Gebyr for salgsarbejde	18.000	14.000	25.000
	<b>23.400</b>	<b>16.000</b>	<b>29.200</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	331.897	331.897	317.909
Forsikringer	40.476	50.000	37.311
	<b>372.373</b>	<b>381.897</b>	<b>355.220</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Vej- og stibelysning	26.112	21.000	35.153
Renovation	111.307	111.000	109.305
	<b>137.419</b>	<b>132.000</b>	<b>144.458</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Rottebekæmpelse	3.330	4.000	3.700
Snerydning	39.125	20.000	21.375
Maler (maling)	0	0	910
Vedligeholdelsesbudget	0	180.000	0
Blikkenslager, smed	1.413	0	4.600
Tømrer, glarmester	18	0	18.680
Pasning af fællesarealer	9.320	0	7.023
Vedligeholdelse af trailer	0	0	115
Vedligeholdelse asfalt	0	10.000	0
Vedligeholdelse gasfyr	62.791	50.000	44.550
	<b>115.997</b>	<b>264.000</b>	<b>100.953</b>
<b>6. Fælleshus</b>			
Elforbrug	9.380	6.000	4.768
Vandforbrug	2.150	2.500	2.009
Vedligeholdelse, fælleshus	0	0	7.976
Køb af driftsmidler	0	500	393
Fælleshus, varme	12.356	5.000	6.662
Drift fælleshus	2.464	5.000	2.371
Nyanskaffelser	0	10.000	75.125
	<b>26.350</b>	<b>29.000</b>	<b>99.304</b>



Noter

	2022	Budget 2022	2021
	kr.	kr. (ej revideret)	kr.
<b>7. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	22.000	22.000	20.500
Bankgebyrer	6.250	8.000	6.026
Duplikering og kontorartikler	4.414	4.000	3.133
Andre administrationsomk.	8.923	6.000	5.724
Valuarvurdering	9.375	8.750	0
Blomster og gaver	1.550	2.500	2.512
Porto og ørefrunding	156	100	115
Kørselsgodtgørelse	670	1.500	1.368
Kursusudgifter	0	3.000	0
Møder, generalforsamling	5.364	7.000	10.075
ABF kontingent	6.743	7.000	6.557
	<b>65.445</b>	<b>69.850</b>	<b>56.010</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Kursgevinst delvist indfrielse af lån	647.100	0	0
	<b>647.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Renter	524.786	1.845.000	457.266
Renteudgifter, bank	2.808	6.000	2.602
Amortiseret låneomkostning	109.102	0	109.102
	<b>636.696</b>	<b>1.851.000</b>	<b>568.970</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>10. Ejendommen, matr. nr. 8 v, x, y, z Tibberup by, Mørdrup</b>		
Kostpris primo	54.737.732	54.737.732
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.737.732</b>	<b>54.737.732</b>
Opskrivninger primo	35.262.268	33.112.268
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.262.268</b>	<b>33.112.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.000.000</b>	<b>87.850.000</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 31.12.2020	74.000.000	
Valuarvurdering pr. 31. december 2022 i henhold til valuarrapport af 22. december 2022	90.000.000	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen, Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen, den 22. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 90.000.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,6% inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundskonomiens generelle udvikling. Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 54.737.732 kr.

	2022 kr.	2021 kr.
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto Nordea	2.044.191	3.952.186
Bankkonto - Dankort	11.168	7.216
	<b>2.055.359</b>	<b>3.959.402</b>

## 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.
Nordea, rente 0,18%	220.749	645.965	16.922.999	17.602.182
Nordea, rente 1,07%	304.037	634.766	13.829.722	18.549.310
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-2.791.214
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>524.786</b>	<b>1.280.731</b>	<b>30.752.721</b>	<b>33.360.278</b>

Kortfristet del af gæld (under 1 år)	1.280.731
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	32.079.547
	<b>33.360.278</b>

## 13. Gældsforpligtelser

## **Noter**

Af de samlede gældsforpligtelser er 32.079.547 kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

### **14. 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 noten om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.



## Noter

### 15. 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

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:

	2022	2022	2021	2020
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	31	2.841	2.841
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>31</b>	<b>2.841</b>	<b>2.841</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		Det oprindelige indskud	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her		Ikke relevant	
D1	Foreningens stiftelsesår			År
D2	Ejendommens opførelsesår			2004
				2005
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.			
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Ja
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			90.000.000 31.679
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			204.000 72
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			0,23
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?			Nej

**Noter**

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligaft	254.564	12	2.841	1.075
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	811	621	620
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			20.637
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.131
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			31.768

Vedligehold hhv. løbende og genopretning og renovering (jf. resultatgørelsen) divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	36	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	36	27

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P Friværdi 63

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	451	483	481

## Noter

### 16. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

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

	<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver	56.022.209
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.360.278
Prioritetsgæld, kursværdi	-30.752.721
	<b>58.629.766</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 december 2022.

Andelsindskud	10.943.007
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,36
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2022 og gældende på balancedagen)	4,70

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
8	314.300	2.514.400	1.683.937	13.471.497
6	321.967	1.931.802	1.725.015	10.350.089
2	360.295	720.590	1.930.366	3.860.733
10	367.960	3.679.600	1.971.433	19.714.333
4	417.790	1.671.160	2.238.409	8.953.638
1	425.455	425.455	2.279.476	2.279.476
<b>31</b>		<b>10.943.007</b>		<b>58.629.766</b>