

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. 29451273**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

---

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 2023 – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Hybenhaven.

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

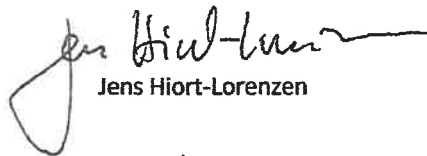
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 11. marts 2024

### Bestyrelse

  
Jeanette Heede  
formand

  
Jens Hiort-Lorenzen

  
Bent O. Madsen

  
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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisionshandlingerne 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 11. marts 2024

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 sekretær.hybenhaven@gmail.com  
Hjemmeside [www.hybenhaven3060.dk](http://www.hybenhaven3060.dk)  
CVR-nr. 29451273  
Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Jeanette Heede  
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. 30195264

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hybenhaven for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 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 til skudsgiver, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs 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

	Note	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Boligafgift		2.905.476	2.905.476	2.976.534
Indtægter, andelshavere	1	7.625	7.500	4.725
Andre driftsindtægter	2	22.000	16.000	23.400
Øvrige indtægter		0	0	5.729
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.935.101</b>	<b>2.928.976</b>	<b>3.010.388</b>
Ejendomsskat og forsikringer	3	-385.435	-391.191	-372.373
Forbrugsafgifter	4	-141.707	-150.000	-137.419
Vedligeholdelse, løbende	5	-338.028	-299.000	-115.997
Fælleshus	6	-20.429	-41.500	-26.350
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-73.269	-76.100	-65.445
Øvrige foreningsomkostninger		0	-3.000	-300
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-958.868</b>	<b>-960.791</b>	<b>-717.884</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.976.233</b>	<b>1.968.185</b>	<b>2.292.504</b>
Finansielle indtægter	8	0	0	647.100
Finansielle omkostninger	9	-913.169	-807.054	-636.696
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-913.169</b>	<b>-807.054</b>	<b>10.404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.063.064</b>	<b>1.161.131</b>	<b>2.302.908</b>
<b>Resultatdisponering</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-47.606	50.461	1.022.177
Betalte prioritetsafdrag		1.110.670	1.110.670	1.280.731
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.063.064</b>	<b>1.161.131</b>	<b>2.302.908</b>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	10	93.000.000	90.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>93.000.000</u>	<u>90.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>93.000.000</u>	<u>90.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		27.844	24.942
<b>Tilgodehavender</b>		<u>27.844</u>	<u>24.942</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<u>2.122.209</u>	<u>2.055.359</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.150.053</u>	<u>2.080.301</u>
<b>Aktiver</b>		<u>95.150.053</u>	<u>92.080.301</u>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendommen		38.262.268	35.262.268
Overført resultat		13.029.998	11.966.934
<b>Egenkapital</b>		<b>62.235.273</b>	<b>58.172.209</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>62.439.273</b>	<b>58.376.209</b>
Prioritetsgæld	12	31.248.040	32.079.547
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.248.040</b>	<b>32.079.547</b>
Prioritetsgæld	12	1.110.670	1.280.731
Deposita		1.685	185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.297	25.209
Tilbagebetalinger til andelshaverne		88.870	84.063
Periodeafgrænsningsposter		235.218	234.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.462.740</b>	<b>1.624.545</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	13	<b>32.710.780</b>	<b>33.704.092</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.150.053</b>	<b>92.080.301</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo	10.943.007	10.943.007
<b>Ultimo</b>	<u>10.943.007</u>	<u>10.943.007</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>		
Primo	35.262.268	33.112.268
Årets tilgang	3.000.000	2.150.000
<b>Ultimo</b>	<u>38.262.268</u>	<u>35.262.268</u>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	11.966.934	9.664.026
Årets tilgang	0	1.022.177
Årets afgang	-47.606	0
Betalte prioritetsafdrag	1.110.670	1.280.731
<b>Ultimo</b>	<u>13.029.998</u>	<u>11.966.934</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>62.235.273</u>	<u>58.172.209</u>
Primo	204.000	204.000
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</b>	<u>204.000</u>	<u>204.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden)</b>	<u>204.000</u>	<u>204.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<u>62.439.273</u>	<u>58.376.209</u>

**Noter**

	2023 kr.	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2022 kr.
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Leje af fælleshus	3.000	5.000	2.000
Leje af gæsteværelse	3.975	1.500	1.875
Leje af trailer	650	1.000	850
	<b>7.625</b>	<b>7.500</b>	<b>4.725</b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>			
Gebyr v/adkomsterklæring	3.600	0	1.200
Gebyr for venteliste	4.400	2.000	4.200
Gebyr for salgsarbejde	14.000	14.000	18.000
	<b>22.000</b>	<b>16.000</b>	<b>23.400</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	341.191	341.191	331.897
Forsikringer	44.244	50.000	40.476
	<b>385.435</b>	<b>391.191</b>	<b>372.373</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Vej- og stibelysning	29.496	30.000	26.112
Renovation	112.211	120.000	111.307
	<b>141.707</b>	<b>150.000</b>	<b>137.419</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelsesbudget	0	180.000	0
Vedligeholdelse, asfalt	0	10.000	0
Rottebekæmpelse	3.330	4.000	3.330
Snerydning	24.188	30.000	39.125
Vandskade, tidligere år	4.807	0	0
Maler (maling)	248.684	0	0
Blikkenslager, smed	2.981	0	1.413
Tømrer, glarmester, murer	1.375	0	18
Pasning af fællesarealer	2.005	0	9.320
Vedligeholdelse af trailer	178	0	0
Vedligeholdelse, gasfyr	50.480	75.000	62.791
	<b>338.028</b>	<b>299.000</b>	<b>115.997</b>

**Noter**

	<b>2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>6. Fælleshus</b>			
Elforbrug	6.845	8.000	9.380
Vandforbrug	2.217	3.000	2.150
Vedligeholdelse, fælleshus	1.403	0	0
Køb af driftsmidler	0	500	0
Fælleshus, varme	5.953	15.000	12.356
Drift, fælleshus	4.011	5.000	2.464
Nyanskaffelser	0	10.000	0
	<b>20.429</b>	<b>41.500</b>	<b>26.350</b>
<b>7. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	25.750	22.000	22.000
Bankgebyrer	7.109	8.000	6.250
Duplikering og kontorartikler	2.907	5.500	4.414
Andre administrationsomkostninger	9.908	8.000	18.298
Valuarvurdering	9.375	10.000	0
Energimærkning	0	3.000	0
Blomster og gaver	2.838	4.000	1.550
Porto og øreafrounding	0	100	156
Kørselsgodtgørelse	0	1.500	670
Møder, generalforsamling	8.422	7.000	5.364
ABF kontingent	6.960	7.000	6.743
	<b>73.269</b>	<b>76.100</b>	<b>65.445</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Kursgevinst, delvist indfrielse af lån	0	0	647.100
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>647.100</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Renter	804.067	807.054	524.786
Renteudgifter, bank	0	0	2.808
Amortiseret låneomkostning	109.102	0	109.102
	<b>913.169</b>	<b>807.054</b>	<b>636.696</b>

**Noter**

	2023 kr.	2022 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
Årets opskrivninger	3.000.000	2.150.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>38.262.268</b>	<b>35.262.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>93.000.000</b>	<b>90.000.000</b>
Vurderingsstyrelsens anslåede værdiansættelse	74.000.000	
Valuarvurdering pr. 31. december 2023 i henhold til valuarrapport af 10. december 2023	93.000.000	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen, Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen, den 10. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 93.000.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75% 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 samfundsøkonomiens generelle udvikling. Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 54.737.732 kr.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto, Nordea	2.118.795	2.044.191
Bankkonto - Dankort	3.414	11.168
	<b>2.122.209</b>	<b>2.055.359</b>



**Noter**

**12. Prioritetsgæld**

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.
Nordea, rente 2,60%	530.646	514.104	17.075.835	17.088.078
Nordea, rente 1,07%	273.420	596.566	14.441.205	17.952.744
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-2.682.112
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>804.066</b>	<b>1.110.670</b>	<b>31.517.040</b>	<b>32.358.710</b>

Kortfristet del af gæld (under 1 år)	1.110.670
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	31.248.040
	<b>32.358.710</b>

Nordea Kredit, lånenr. 1060558, rentetilpasning F5, hovedstol udgør 21.005.000 kr., kontantindlånsrente for 2023 på 2,597865%, restløbetid 23 år og 9 måneder.

Nordea Kredit, lånenr. 1161601, kontant annuitet, hovedstol udgør 20.324.239,50 kr., kontantindlånsrente for 2023 på 1,071969%, restløbetid 26 år.

**13. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er 31.248.040 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:

		2023	2023	2022	2021
		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	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>31</b>	<b>2.841</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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	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?	Nej
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo	93.000.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	32.735
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo	204.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	72
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	0,22
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)

	<b>Indtægt</b>	<b>Antal mdr.</b>	<b>Areal</b>	<b>kr. pr. m2</b>
H1 Boligafgift	242.123	12	2.841	1.023
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)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>
J Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	374	811	620

	<b>kr. pr. m2</b>
K1 Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	22.204
K2 Gæld - omsætningsaktiver	10.757
K3 Teknisk andelsværdi (K1+K2)	32.961

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>
M1 Vedligeholdelse, løbende	119	41	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	119	41	36

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 65

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>kr. pr. m2</b>
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	391	451	483

**Noter**

**16. Beregning af andelsværdi, handelsværdi**

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

	kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	62.235.273
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	32.358.710
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-31.517.040
	<u><b>63.076.943</b></u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 december 2023.

Andelsindskud	10.943.007
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,76
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2023 og gældende på balancedagen)	5,36

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	1.811.667	14.493.335
6	321.967	1.931.802	1.855.860	11.135.163
2	360.295	720.590	2.076.788	4.153.576
10	367.960	3.679.600	2.120.970	21.209.702
4	417.790	1.671.160	2.408.197	9.632.788
1	425.455	425.455	2.452.379	2.452.379
<b>31</b>		<u><b>10.943.007</b></u>		<u><b>63.076.943</b></u>