

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 2024

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 2024 – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Hybenhaven.

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

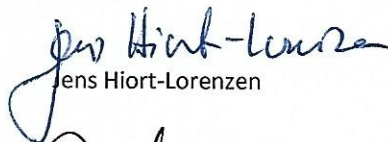
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 17. februar 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

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 17. februar 2025

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 CVR-nr. 29451273 Regnskabsår 1. januar 2024 - 31. december 2024
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 2024 - 31. december 2024 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.905.476	2.905.476	2.905.476
Indtægter, andelshavere	1	9.100	8.500	7.625
Andre driftsindtægter	2	27.225	24.325	22.000
Indtægter i alt		2.941.801	2.938.301	2.935.101
Ejendomsskat og forsikringer	3	-373.607	-384.668	-385.435
Forbrugsafgifter	4	-208.575	-210.800	-141.707
Vedligeholdelse, løbende	5	-109.970	-299.000	-338.028
Fælleshus	6	-27.920	-42.000	-20.429
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-80.248	-81.600	-73.269
Øvrige foreningsomkostninger		0	-3.000	0
Omkostninger i alt		-800.320	-1.021.068	-958.868
Bruttoresultat		2.141.481	1.917.233	1.976.233
Finansielle omkostninger	8	-888.409	-787.147	-913.169
Finansielle poster, netto		-888.409	-787.147	-913.169
Årets resultat		1.253.072	1.130.086	1.063.064
Resultatdisponering				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		122.495	-491	-47.606
Betalte prioritetsafdrag		1.130.577	1.130.577	1.110.670
Resultatdisponering		1.253.072	1.130.086	1.063.064

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	93.750.000	93.000.000
Materielle anlægsaktiver		93.750.000	93.000.000
Anlægsaktiver		93.750.000	93.000.000
Periodeafgrænsningsposter		37.136	27.844
Tilgodehavender		37.136	27.844
Likvide beholdninger	10	2.312.665	2.122.209
Omsætningsaktiver		2.349.801	2.150.053
Aktiver		96.099.801	95.150.053

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendommen		39.012.268	38.262.268
Overført resultat		14.283.070	13.029.998
Egenkapital		64.238.345	62.235.273
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		204.000	204.000
Andre reserver		204.000	204.000
Egenkapital		64.442.345	62.439.273
Prioritetsgæld	11	30.206.658	31.248.040
Langfristede gældsforpligtelser		30.206.658	31.248.040
Prioritetsgæld	11	1.130.577	1.110.670
Deposita		1.185	1.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.340	26.297
Mellemregning andelshaver vedrørende salg af andele		44.007	88.870
Periodeafgrænsningsposter		237.689	235.218
Kortfristede gældsforpligtelser		1.450.798	1.462.740
Gældsforpligtelser	12	31.657.456	32.710.780
Passiver		96.099.801	95.150.053
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Primo	10.943.007	10.943.007
Ultimo	10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Primo	38.262.268	35.262.268
Årets tilgang	750.000	3.000.000
Ultimo	39.012.268	38.262.268
Overført resultat		
Primo	13.029.998	11.966.934
Årets tilgang	122.495	0
Årets afgang	0	-47.606
Betalte prioritetsafdrag	1.130.577	1.110.670
Ultimo	14.283.070	13.029.998
Egenkapital før andre reserver	64.238.345	62.235.273
Primo	204.000	204.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	204.000	204.000
Andre reserver (ikke bunden)	204.000	204.000
Egenkapital	64.442.345	62.439.273

Noter

	2024 kr.	Budget 2024 kr. (ej revideret)	2023 kr.
1. Indtægter, andelshavere			
Leje af fælleshus	5.500	5.000	3.000
Leje af gæsteværelse	3.150	3.000	3.975
Leje af trailer	450	500	650
	9.100	8.500	7.625
2. Andre driftsindtægter			
Gebyr v/adkomsterklæring	1.200	0	3.600
Gebyr for venteliste	4.700	3.000	4.400
Gebyr for salgsarbejde	21.000	21.000	14.000
Rykkergebyr	325	325	0
	27.225	24.325	22.000
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	334.668	334.668	341.191
Forsikringer	38.939	50.000	44.244
	373.607	384.668	385.435
4. Forbrugsafgifter			
Vej- og stibelysning	27.801	30.000	29.496
Renovation	180.774	180.800	112.211
	208.575	210.800	141.707
5. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelsesbudget	0	180.000	0
Vedligeholdelse, asfalt	0	10.000	0
Rottebekæmpelse	2.766	4.000	3.330
Snerydning	19.906	30.000	24.188
Vandskade, tidligere år	0	0	4.807
Maler (maling)	10.700	0	248.684
Blikkenslager, smed	5.719	0	2.981
Tømrer, glarmester, murer	34.050	0	1.375
Pasning af fællesarealer	10.265	0	2.005
Vedligeholdelse af trailer	177	0	178
Vedligeholdelse gasfyr	26.387	75.000	50.480
	109.970	299.000	338.028

Noter

	2024 kr.	Budget 2024 kr.	2023 kr.
6. Fælleshus			
Elforbrug	6.392	8.500	6.845
Vandforbrug	2.456	3.000	2.217
Vedligeholdelse, fælleshus	0	0	1.403
Køb af driftsmidler	126	500	0
Fælleshus, varme	6.451	10.000	5.953
Drift, fælleshus	973	5.000	4.011
Nye borde	11.522	15.000	0
	27.920	42.000	20.429
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	26.000	22.000	25.750
Bankgebyrer	9.086	8.000	7.109
Duplikering og kontorartikler	3.157	5.500	2.907
Andre administrationsomkostninger	11.408	9.000	9.908
Valuarvurdering	9.375	10.000	9.375
Energimærket	0	5.500	0
Blomster og gaver	3.150	4.000	2.838
Porto og øreafgrunding	146	100	0
Kørselsgodtgørelse	253	1.500	0
Møder, generalforsamling	10.403	9.000	8.422
ABF kontingent	7.270	7.000	6.960
	80.248	81.600	73.269
8. Finansielle omkostninger			
Renter	779.307	787.147	804.067
Amortiseret låneomkostning	109.102	0	109.102
	888.409	787.147	913.169

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
9. Ejendommens værdi		
Kostpris primo	54.737.732	54.737.732
Kostpris ultimo	54.737.732	54.737.732
Opskrivninger primo	38.262.268	35.262.268
Årets opskrivninger	750.000	3.000.000
Opskrivninger ultimo	39.012.268	38.262.268
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.750.000	93.000.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2024 i henhold til valuarrapport af 22. oktober 2024	93.750.000	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen, Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen, den 22. oktober 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 93.750.000 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.

	2024 kr.	2023 kr.
10. Likvide beholdninger		
Bankkonto, Nordea	2.307.585	2.118.795
Bankkonto, Dankort	5.080	3.414
	2.312.665	2.122.209

Noter

11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.
Nordea, rente 2,60%	514.824	527.590	16.724.030	16.560.487
Nordea, rente 1,07%	264.483	602.987	14.385.611	17.349.758
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-2.573.010
Prioritetsgæld	779.307	1.130.577	31.109.641	31.337.235

Kortfristet del af gæld (under 1 år)

1.130.577

Langfristet del af gæld (mere end 1 år)

30.206.658

31.337.235

Nordea Kredit, lånenr. 1060558, rentetilpasning F5, hovedstol udgør 21.005.000 kr., kontantindlånsrente for 2024 på 2,597865%, restløbetid 22 år og 9 måneder.

Nordea Kredit, lånenr. 1161601, kontant annuitet, hovedstol udgør 20.324.239,50 kr., kontantindlånsrente for 2024 på 1,071969%, restløbetid 25 år.

12. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 30.206.658 kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 11

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 noten om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

14. 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:

		2024	2024	2023	2022
		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	I alt	31	2.841	2.841	2.841

C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Boligernes areal (BBR)
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.	

F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
----	--	-----------------

F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej
-----	--	-----

	Anvendt ejendomsværdi ultimo	93.750.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	32.999

	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)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
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)

		2024	2023	2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	441	374	811
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 22.763
K2	Gæld - omsætningsaktiver			10.316
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			33.079

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

		2024	2023	2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	119	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	119	41

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	66
---	----------	----

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

		2024	2023	2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	398	391	451

Noter

15. 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	64.238.345
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.337.235
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.109.641
	64.465.939

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2024.

Andelsindskud	10.943.007
---------------	------------

Værdi pr. indskudt andelskrone	5,89
--------------------------------	------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2024 og gældende på balancedagen)	5,76
--	------

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	1.851.561	14.812.488
6	321.967	1.931.796	1.896.722	11.380.331
2	360.295	720.590	2.122.520	4.245.041
10	367.960	3.679.610	2.167.681	21.676.813
4	417.790	1.671.156	2.461.221	9.844.885
1	425.455	425.455	2.506.381	2.506.381
31		10.943.007		64.465.939