

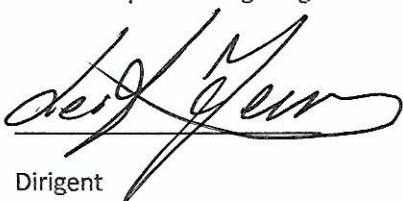
# Andelsboligforeningen Hybenhaven

Hybenhaven 1-35  
3060 Espergærde

**CVR-nr. 29451273**

**Årsrapport for 2025**

Godkendt på foreningens 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 2025 – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 12. marts 2026

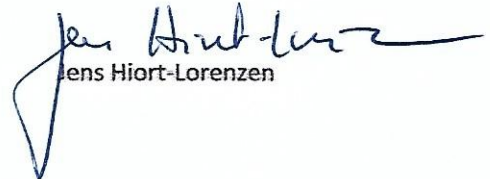
### Bestyrelse



Christian Schmidt  
formand



Jeanette Heede



Jens Hiort-Lorenzen



Bent O. Madsen



Dorrit Trampedach

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hybenhaven

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hybenhaven for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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 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 12. marts 2026

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 2025 - 31. december 2025

### Bestyrelse

Christian Schmidt  
Jeanette Heede  
Jens Hiort-Lorenzen  
Bent O. Madsen  
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 2025 - 31. december 2025 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 15. 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

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.905.476	2.905.476	2.905.476
Indtægter, andelshavere	1	7.150	8.500	9.100
Andre driftsindtægter	2	6.100	14.000	27.225
Øvrige indtægter		0	4.000	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.918.726</b>	<b>2.931.976</b>	<b>2.941.801</b>
Ejendomsskat og forsikringer	3	-395.127	-396.668	-373.607
Forbrugsafgifter	4	-169.438	-211.000	-208.575
Vedligeholdelse, løbende	5	-86.547	-298.000	-109.970
Fælleshus	6	-32.525	-35.500	-27.920
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-80.417	-90.200	-80.248
Øvrige foreningsomkostninger		-1.193	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-765.247</b>	<b>-1.031.368</b>	<b>-800.320</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.153.479</b>	<b>1.900.608</b>	<b>2.141.481</b>
Finansielle omkostninger	8	-861.927	0	-888.409
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-861.927</b>	<b>0</b>	<b>-888.409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.291.552</b>	<b>1.900.608</b>	<b>1.253.072</b>
<b>Resultatdisponering</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		140.645	633.393	122.495
Betalte prioritetsafdrag		1.150.907	1.267.215	1.130.577
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.291.552</b>	<b>1.900.608</b>	<b>1.253.072</b>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	9	94.275.000	93.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>94.275.000</b>	<b>93.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>94.275.000</b>	<b>93.750.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		33.318	37.136
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.318</b>	<b>37.136</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b>2.561.832</b>	<b>2.312.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.595.150</b>	<b>2.349.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>96.870.150</b>	<b>96.099.801</b>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.943.007	10.943.007
Reserve for opskrivning af ejendommen		39.537.268	39.012.268
Overført resultat		15.574.622	14.283.070
<b>Egenkapital</b>		<b>66.054.897</b>	<b>64.238.345</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>66.258.897</b>	<b>64.442.345</b>
Prioritetsgæld	11	29.136.805	30.206.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.136.805</b>	<b>30.206.658</b>
Prioritetsgæld	11	1.158.625	1.130.577
Deposita		2.185	1.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.942	37.340
Mellemregning andelshaver vedrørende salg af andele		44.007	44.007
Periodeafgrænsningsposter		237.689	237.689
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.474.448</b>	<b>1.450.798</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	12	<b>30.611.253</b>	<b>31.657.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>96.870.150</b>	<b>96.099.801</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

**Egenkapitalopgørelse**

	2025	2024
	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	39.012.268	38.262.268
Årets tilgang	525.000	750.000
<b>Ultimo</b>	<u>39.537.268</u>	<u>39.012.268</u>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	14.283.070	13.029.998
Årets tilgang	140.645	122.495
Betalte prioritetsafdrag	1.150.907	1.130.577
<b>Ultimo</b>	<u>15.574.622</u>	<u>14.283.070</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>66.054.897</u>	<u>64.238.345</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>66.258.897</u>	<u>64.442.345</u>

Noter

	2025	Budget 2025	2024
	kr.	kr. (ej revideret)	kr.
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Leje af fælleshus	4.500	5.000	5.500
Leje af gæsteværelse	2.100	3.000	3.150
Leje af trailer	550	500	450
	<b>7.150</b>	<b>8.500</b>	<b>9.100</b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>			
Gebyr v/adkomsterklæring	1.200	0	1.200
Gebyr for venteliste	4.900	0	4.700
Gebyr for salgsarbejde	0	14.000	21.000
Rykkergebyr	0	0	325
	<b>6.100</b>	<b>14.000</b>	<b>27.225</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	334.668	334.668	334.668
Forsikringer	60.459	62.000	38.939
	<b>395.127</b>	<b>396.668</b>	<b>373.607</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Vej- og stibelysning	21.255	30.000	27.801
Renovation	148.183	181.000	180.774
	<b>169.438</b>	<b>211.000</b>	<b>208.575</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelsesbudget	0	180.000	0
Vedligeholdelse, asfalt	0	10.000	0
Rottebekæmpelse	1.125	3.000	2.766
Snerydning	17.156	30.000	19.906
Maler (maling)	970	0	10.700
Blikkenslager, smed	27.057	0	5.719
Tømrer, glarmester, murer	12.924	0	34.050
Pasning af fællesarealer	1.957	0	10.265
Vedligeholdelse af trailer	0	0	177
Vedligeholdelse, gasfyr	25.358	75.000	26.387
	<b>86.547</b>	<b>298.000</b>	<b>109.970</b>

Noter

	2025	Budget 2025	2024
	kr.	kr.	kr.
<b>6. Fælleshus</b>			
Elforbrug	8.518	8.000	6.392
Vandforbrug	2.599	3.000	2.456
Køb af driftsmidler	208	500	126
Fælleshus, varme	8.132	10.000	6.451
Drift, fælleshus	4.320	4.000	973
Nyanskaffelser	8.748	10.000	11.522
	<b>32.525</b>	<b>35.500</b>	<b>27.920</b>
<b>7. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	27.000	26.000	26.000
Bankgebyrer	9.764	9.100	9.086
Duplikering og kontorartikler	5.044	5.000	3.157
Andre administrationsomkostninger	17.512	24.000	11.408
Valuarvurdering	0	0	9.375
Energimærket	0	3.000	0
Blomster og gaver	2.159	4.000	3.150
Porto og øreafrunding	0	100	146
Kørselsgodtgørelse	269	500	253
Møder, generalforsamling	11.089	11.000	10.403
ABF kontingent	7.580	7.500	7.270
	<b>80.417</b>	<b>90.200</b>	<b>80.248</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Renter	752.825	0	779.307
Amortiseret låneomkostning	109.102	0	109.102
	<b>861.927</b>	<b>0</b>	<b>888.409</b>

**Noter**

	2025 kr.	2024 kr.
<b>9. Ejendommens værdi</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	39.012.268	38.262.268
Årets opskrivninger	525.000	750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>39.537.268</b>	<b>39.012.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>94.275.000</b>	<b>93.750.000</b>
Valuarvurdering pr. 31. december 2025 i henhold til valuarrapport af 24. oktober 2025	<u>94.275.000</u>	

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 24. oktober 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 94.275.000 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.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto, Nordea	2.554.952	2.307.585
Bankkonto, Dankort	6.880	5.080
	<b>2.561.832</b>	<b>2.312.665</b>

## Noter

### 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.
Nordea, rente 2,60%	497.375	541.430	16.179.342	16.019.057
Nordea, rente 1,07%	255.450	609.477	13.577.237	16.740.281
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-2.463.908
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>752.825</b>	<b>1.150.907</b>	<b>29.756.579</b>	<b>30.295.430</b>

Kortfristet del af gæld (under 1 år)	1.158.625
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	29.136.805
	<b>30.295.430</b>

Nordea Kredit, lånenr. 1060558, rentetilpasning F5, hovedstol udgør 21.005.000 kr., kontantindlånsrente for 2025 på 2,597865%, restløbetid 21 år og 9 måneder.

Nordea Kredit, lånenr. 1161601, kontant annuitet, hovedstol udgør 20.324.239,50 kr., kontantindlånsrente for 2025 på 1,071969%, restløbetid 24 år.

### 12. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 29.136.805 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, feltnr. 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. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2025	2025	2024	2023
		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	<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?	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
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	94.275.000 33.184
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)	0,22
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)

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	455	441	374

	kr. pr. m2
K1 Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	23.450
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.861
K3 Teknisk andelsværdi (K1+K2)	33.311

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

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	30	39	119
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	30	39	119

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 68

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

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	405	398	391

**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	66.054.897
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	30.295.430
Prioritetsgæld, kursværdi	-29.756.579
	<u>66.593.748</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2025.

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

Værdi pr. indskudt andelskrone	6,09
--------------------------------	------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2025 og gældende på balancedagen)	5,89
--	------

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	1.912.675	15.301.399
6	321.967	1.931.796	1.959.326	11.755.958
2	360.295	720.590	2.192.578	4.385.156
10	367.960	3.679.610	2.239.229	22.392.293
4	417.790	1.671.156	2.542.458	10.169.833
1	425.455	425.455	2.589.109	2.589.109
<b>31</b>		<b>10.943.007</b>		<b>66.593.748</b>