

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS, Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400

A/B Hyldevænget


Hyldegårdsvej 32 - 32C
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 14261036

Årsrapport for 2022

34. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
Charlottenslund den 13. april 2023



Dirigent

A/B Hyldevænget

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

A/B Hyldevænget

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for A/B HYLDEVÆNGET.

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.

Vi skal i øvrigt henviser til det udarbejdede budgetforslag for året 2023.

Charlottenlund, den 27. marts 2023

Bestyrelse

Birgitte Kæthius Abrahamsen
(Formand)

Ebbe Hecht-Hansen
(Næstformand)

Nadine Scigliano (Kasserer)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B HYLDEVÆNGET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B HYLDEVÆNGET for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens 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 revisorerets 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

Andelsforeningen 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 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.

A/B Hyldevænget

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 30. marts 2023

Revisorerne Bastian og Krause
Registrerede revisorer ApS
CVR-nr. 27335616

Per Hailand
Registreret revisor
mnc30354

A/B Hyldevænget

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B HYLDEVÆNGET Hyldegårdsvej 32 - 32C 2920 Charlottenlund Gentofte
CVR-nr.	14261036
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Andelskapital	Kr. 1.140.000
Antal andelshavere	Stk. 20
Ejendommen	Martikelnr: Ordrup 0010ed
BBR-oplysninger	Ejendommens area udgår 1.332 kvm - heraf 57 udlejet til erhverv. Andelsboligforeningen består af 20 andele (19 boligandele og 1 erhvervsandel)
Forsikring	Ejendommen er forsikret gennem Codan og omfatter bygningskade, svamp, insekt og retshjælp.
Bestyrelse	Birgitte Kæthius Abrahamsen (Formand) Ebbe Hecht-Hansen (Næstformand) Nadine Scigliano (Kasserer)
Administrator	Selvadministrerende
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, st. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 27335616

A/B Hyldevænget

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B HYLDEVÆNGET 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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, låne omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter og negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse) 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.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

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.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

A/B Hyldevænget

Resultatopgørelse

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Andelsboligafgift		524.196	519.696	528.838
Husleje - Erhverv		60.000	60.000	50.047
Andre indtægter	1	43.579	43.977	28.285
Indtægter i alt		627.775	623.673	607.170
Ejendomsskat og forsikringer	2	-98.829	-98.194	-95.587
Forbrugsafgifter	3	-108.524	-70.500	-66.072
Renholdelse	4	-54.853	-51.500	-67.849
Drift af vaskeri		0	3.000	0
Vedligeholdelse, løbende	5	-223.348	-180.000	8.229
Istandsættelse erhvervslejemål		0	0	-130.876
Vedligeholdelse gårdareal	6	-27.817	-38.500	-23.819
Antennedrift	7	-4.050	-4.840	-2.156
Administrationsomkostninger	8	-78.368	-89.800	-76.006
Øvrige foreningsomkostninger	9	-4.440	-4.500	-4.320
Afskrivning - Vaskemaskine		-11.130	-11.130	-11.130
Omkostninger i alt		-611.359	-551.964	-469.586
Resultat før finansielle poster		16.416	71.709	137.584
Finansielle omkostninger	10	-23.370	-24.913	-35.862
Finansielle poster, netto		-23.370	-24.913	-35.862
Resultat før skat		-6.954	46.796	101.722
Skat af årets resultat	11	0	0	0
Årets resultat		-6.954	46.796	101.722
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat		-6.954	46.796	101.722
Disponeret i alt		-6.954	46.796	101.722

A/B Hyldevænget

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 0010ed, Ordrup	12	39.000.000	39.000.000
Vaskerimaskiner	13	54.297	65.427
Materielle anlægsaktiver		39.054.297	39.065.427
Anlægsaktiver		39.054.297	39.065.427
Mellemregning med andelshavere		3.654	0
Ombygning andel Bo Secher		325.296	325.296
Andre tilgodehavender		12.731	1.672
		341.681	326.968
Likvide beholdninger		512.600	458.798
Omsætningsaktiver		854.281	785.766
Aktiver		39.908.578	39.851.193

A/B Hyldevænget

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		33.792.000	33.792.202
Egenkapital	14	34.992.000	34.992.202
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse		459.298	0
Henlæggelser		459.298	0
Gæld til kreditinstitutter	15	4.278.709	4.744.761
Langfristede gældsforpligtelser		4.278.709	4.744.761
Depositum		15.000	15.000
Varmeregnskab	16	29.616	42.474
Vandregnskab		0	0
Anden gæld		-4.125	3.233
Skyldige omkostninger		138.080	53.523
Kortfristede gældsforpligtelser		178.571	114.230
Gældsforpligtelser		4.457.280	4.858.991
Passiver		39.908.578	39.851.193
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		
Andelshavernes hæftelsesforhold	18		
Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter

1. Andre indtægter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift, erhverv	9.045	9.045	9.045
Udlejning kælderrum	34.534	34.932	19.240
	43.579	43.977	28.285

2. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	36.944	36.944	36.944
Rottebekæmpelse	15.625	570	570
Renovation	15.625	30.680	29.640
Forsikringspræmie	30.635	30.000	28.433
	98.829	98.194	95.587

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet	29.523	15.000	12.798
Ejendommens forbrug af varme	0	500	523
Vandudgift	79.001	55.000	52.751
	108.524	70.500	66.072

4. Renholdelse

Ejendomsservice	48.775	43.500	56.750
Snerydning	3.912	6.000	10.784
Rengøringsartikler	2.166	500	315
Vinduespolering	0	1.500	0
	54.853	51.500	67.849

5. Vedligeholdelse, almindelig

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Glarmester	0	0	8.125
Slipning af trapper	14.000	0	31.250
Kloakarbejde	85.134	0	2.787
Elektrikerarbejde	0	0	19.138
VVS-arbejde	112.465	0	6.303
VVS-arbejde - varmeanlæg	0	0	20.145
Småanskaffelser	10.074	0	2.657
Låseservice	1.675	0	1.366
Vedligeholdelse i alt	0	180.000	0
Fra "henlagt til fremtidig vedligeholdelse"	0	0	-100.000
	223.348	180.000	-8.229

Noter

6. Vedligeholdelse gårdareal

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Planter mv.	0	2.500	783
Havemøbler	0	10.000	9.249
Haveredskaber	0	1.000	2.703
Haveservice	27.817	25.000	11.084
	27.817	38.500	23.819

7. Antennedrift

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
CopyDan	7.990	8.000	7.932
Yousee Kabel-TV	33.584	35.000	30.688
Antennebidrag	-37.524	-38.160	-36.464
	4.050	4.840	2.156

8. Administrationsomkostninger

Revisionshonorar	38.750	38.500	37.500
Regulering af revision, sidste år	0	0	7.825
Huslejeopkrævning	10.000	10.000	9.812
PBS gebyrer	3.197	2.000	1.577
Advokatbistand	0	15.000	1.484
Forplejning (Øl, vand, mv)	11.317	2.000	3.132
Bestyrelsesmøder	0	3.000	0
Generalforsamling	0	2.500	0
Telefon & mødegodtgørelse - Bestyrelsen	9.000	9.000	9.000
Internet & hjemmeside	2.991	4.200	2.853
Kontorhold	1.349	3.000	1.697
Bankgebyrer mv.	421	600	1.126
Div. omk. uden bilag	778	0	0
Taxa - Anden kørsel	565	0	0
	78.368	89.800	76.006

9. Øvrige foreningsomkostninger

Kontingenter	4.440	4.500	4.320
	4.440	4.500	4.320

Noter

10. Finansielle omkostninger

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Renter Nykredit (5.850.000)	19.914	19.913	31.392
Bankrenter	3.456	5.000	4.470
	23.370	24.913	35.862

11. Skat af årets resultat

Skattemæssigt underskud til fremførsel udgør 146.817.

12. Ejendommen, matr.nr. 0010ed, Ordrup

	2022	2021
Ejendommens værdi	39.000.000	39.000.000
Regnskabsmæssig værdi primo	39.000.000	39.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.000.000	39.000.000

Hæftelser - se note 18

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022, baseret på en valuarvurdering af 17/5-2020.

Ejendommens værdi udgør 29.279 kr./kvm.

I henhold til Andelsboligloven §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen efter §5, stk. 2. litra b) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 11.400.000.

13. Vaskerimaskiner

	2022	2021
Anskaffelsessum	163.366	163.366
Akkumulerede afskrivninger	-97.939	-86.809
Årets afskrivninger	-11.130	-11.130
	54.297	65.427

14. Egenkapital

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.200.000	33.792.201	34.992.201
Periodens driftmæssige resultat	0	-6.954	-6.954
Kursregulering prioritetsgæld	0	466.051	466.051
Henlagt til værdisikring		-459.298	-459.298
	1.200.000	33.792.000	34.992.000

A/B Hyldevængt

Noter

15. Prioritetsgæld

Nykredit, Tilpasning -0,1927 %

Kurs	Rest løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld (restgæld)	Regnskabsmæssige	Heraf første års	Kursværdi
95,97	16	19.914	0	4.850.750	4.850.750	0	4.278.709
		19.914	0	4.850.750	4.850.750	0	4.278.709
		19.914					

Noter

16. Varmeregnskab

Igangværende varmeregnskab	2022	2021
Igangværende - Forbrug	-125.520	-119.600
Igangværende - Varmeregnskabshonorar	-7.579	0
Igangværende - Acontoindbetalinger	168.444	163.156
	35.345	43.556

Tidligere varmeregnskab	2022	2021
Tidligere - Forbrug	-131.519	-131.373
Tidligere - Varmeregnskabshonorar	-7.045	-7.785
Tidligere - Acontoindbetalinger	161.716	158.141
Tidligere - Afregnet	-28.881	-20.065
	-5.729	-1.082

17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

Prioritetsgæld:

Nykredit - opr.nom. kr. 5.850.000 - pantebrev med rentetilpasning.

Ejerpantebrev - nom. kr. 250.000.

18. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

19. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed
 Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt lejelejligheder.
 Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 2 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørs-skatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet

Noter

lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at ophøre med den erhvervsmæssige udlejning.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.

Noter

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B HYLDEVÆNGET 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	20	1.275	1.275
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål (vicevært)	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	57	57
B5	Øvrige lejemål (kælder/fælleslokale)	0	0	0
B6	I alt	22	1.332	1.332
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			
D1	Foreningens stiftelsesår			År 1.989
D2	Ejendommens opførelsesår			1.938
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej
E2				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Ja
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo			39.000.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			29.279
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo			459.298
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			345
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			1,18
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

A/B Hyldevænget

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	43.308	12	1.275	408
H2	Erhvervslejeindtægter	5.000	12	1.275	47
H3	Boliglejeindtægter	0	0	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	-5	80	41
			kr. pr. m2	
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)		27.441	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		3.195	
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)		30.636	

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	194	110	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	194	110	56

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 89

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

	2022	2021	2019	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

Noter

21. Beregning af andelsværdi, valuarvurdering

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

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	34.992.000
	<u>34.992.000</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 december 2022

Andelsindskud	1.200.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	29,16
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2022 og gældende på balancedagen)	29,16

Opgørelse af andelskronekursen m.v.

Lejl.nr.	Beliggenhed	Areal (BBR) kvm	Optrækning for januar 2023			Andelsindskud Indbetalt
			Boligafgift	Leje	A'contovarme	
1	32A, st.	67	2.244,50		1.260,00	60.000
1	32A, st.		753,75	E		
2	32A, st.mf.			E 5.000,00	500,00	
3	32A, st.th.	72	2.411,50		500,00	60.000
4	32A, 1.tv.	63	2.142,50		800,00	60.000
5	32A, 1.mf.	72	2.411,50		997,00	60.000
6	32A, 1.th.	61	2.085,00		580,00	60.000
7	32A, 2.tv.	63	2.142,50		600,00	60.000
8	32A, 2.mf.	72	2.411,50		400,00	60.000
9	32A, 2.th.	61	2.085,00		505,00	60.000
10	32B, st.tv.	62	2.114,50		680,00	60.000
11	32B, st.th.	62	2.114,50		900,00	60.000
12	32B, 1.tv.	62	2.114,50		670,00	60.000
13	32B, 1.th.	62	2.114,50		700,00	60.000
14	32B, 2.tv.	62	2.114,50		500,00	60.000
15	32B, 2.th.	62	2.114,50		360,00	60.000
16	32C, st.tv.	62	2.114,50		600,00	60.000
17	32C, st.th.	62	2.114,50		850,00	60.000
18	32C, 1.tv.	62	2.114,50		670,00	60.000
19	32C, 1.th.	62	2.114,50		755,00	60.000
20	32C, 2.tv.	62	2.114,50		500,00	60.000
21	32C, 2.th.	62	2.114,50		590,00	60.000
		<u>1275</u>				<u>1.200.000</u>

Samlet egenkapital udgør pr. 31/12 2022 kr. 34.992.000.

Heraf udgør andelskapital kr. 1.200.000

Andelskronekursen udgør pr. 31. december 2022 kr. 2.916 ('21: 2.916)

En andel á 60.000 = 1.749.600

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Nadine Danielle Henriette Scigliano

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: *aca8b6de-ad5c-4c3f-abbc-4e4504d5b90f*

IP: *109.56.xxx.xxx*

2023-04-05 14:24:16 UTC



Birgitte Kæthius Abrahamson

Bestyrelsesformand

Serienummer: *PID:9208-2002-2-189483579557*

IP: *80.208.xxx.xxx*

2023-04-05 18:28:12 UTC



Ebbe Hecht-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: *d449694c-7808-492d-801a-c771bd0cfe0e*

IP: *87.49.xxx.xxx*

2023-04-12 20:13:46 UTC



Per Hailand

Registreret revisor

Serienummer: *CVR:27335616-RID:14096610*

IP: *212.130.xxx.xxx*

2023-04-13 11:54:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZTT08-AL0ZE-AWBUL-AM5MX-52SBX-IADJS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>