

A/B HYLDEVÆNGET

Hyldegårdsvej 32 - 32C
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 14261036

Årsrapport for 2023

35. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

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 2023 – 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for året 2024

Charlottenlund, den 20. marts 2024

Bestyrelse

Birgitte Kæthius Abrahamsen
(Formand)
Formand

Ebbe Hecht-Hansen
(Næstformand)
Næstformand

Nadine Scigliano (Kasserer)
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B HYLDEVÆNGET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B HYLDEVÆNGET for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Frederiksberg, den 20. marts 2024

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

A/B Hyldevænget

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B HYLDEVÆNGET Hyldegårdsvej 32 - 32C 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	14261036
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Andelskapital	Kr. 1.140.000
Antal andelshavere	Stk. 20
Ejendommen	Matrikelnr: 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B HYLDEVÆNGET 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.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Andelsboligforeningen har ændret indregningsprincip for ejendommen. Ejendommen var tidligere indregnet til dagsværdi, men er nu indregnet til kostpris.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis formindsker balancesummen og egenkapitalen med kr. 30.327.834.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv.” 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 reservede 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 mv.

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Andelsboligafgift		519.696	519.696	524.196
Husleje - Erhverv		60.750	60.000	60.000
Andre indtægter	1	41.828	33.153	43.579
Indtægter i alt		622.274	612.849	627.775
Ejendomsskat og forsikringer	2	-104.124	-97.099	-98.829
Forbrugsafgifter	3	-86.380	-83.000	-108.524
Renholdelse	4	-52.013	-58.000	-54.853
Drift af vaskeri		0	3.000	0
Vedligeholdelse, løbende	5	-99.291	-180.000	-223.348
Istandsættelse erhvervslejemål		-9.375	0	0
Vedligeholdelse gårdareal	6	-16.330	-38.500	-27.817
Antennedrift	7	-10.570	-6.000	-4.050
Administrationsomkostninger	8	-79.404	-90.800	-78.368
Øvrige foreningsomkostninger	9	-4.640	-4.500	-4.440
Afskrivning - Vaskemaskine		-11.130	-11.130	-11.130
Omkostninger i alt		-473.257	-572.029	-611.359
Resultat før finansielle poster		149.017	40.820	16.416
Finansielle omkostninger	10	-23.231	-23.230	-23.370
Finansielle poster, netto		-23.231	-23.230	-23.370
Resultat før skat		125.786	17.590	-6.954
Skat af årets resultat	11	0	0	0
Årets resultat		125.786	17.590	-6.954
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat		125.786	17.590	-6.954
Disponeret i alt		125.786	17.590	-6.954

A/B Hyldevænget

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 0010ed, Ordrup	12	8.672.166	8.672.166
Vaskerimaskiner	13	43.167	54.297
Materielle anlægsaktiver		8.715.333	8.726.463
Anlægsaktiver		8.715.333	8.726.463
Restancer, andelshavere		14.470	14.125
Mellemregning med andelshavere		3.654	3.654
Ombygning andel Bo Secher		325.296	325.296
Andre tilgodehavender		12.731	12.731
		356.151	355.806
Likvide beholdninger		656.079	512.600
Omsætningsaktiver		1.012.230	868.406
Aktiver		9.727.563	9.594.869

A/B Hyldevænget

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		3.368.555	3.464.166
Egenkapital		4.568.555	4.664.166
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse		459.298	459.298
Henlæggelser		459.298	459.298
Egenkapital og andre reserver	14	5.027.853	5.123.464
Gæld til kreditinstitutter	15	4.500.108	4.278.709
Langfristede gældsforpligtelser		4.500.108	4.278.709
Depositem		15.750	15.000
Varmeregnskab	16	9.953	29.616
Anden gæld		139.061	10.000
Skyldige omkostninger		34.838	138.080
Kortfristede gældsforpligtelser		199.602	192.696
Gældsforpligtelser		4.699.710	4.471.405
Passiver		9.727.563	9.594.869
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		
Andelshavernes hæftelsesforhold	18		
Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter

1. Andre indtægter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift, erhverv	9.045	9.045	9.045
Udlejning kælderrum	30.283	24.108	34.534
Manglende deltagelse, arbejdsweek-end	2.500	0	0
	41.828	33.153	43.579

2. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	36.944	36.944	36.944
Rottebekæmpelse	570	570	15.625
Renovation	29.585	29.585	15.625
Forsikringspræmie	37.025	30.000	30.635
	104.124	97.099	98.829

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet	26.889	25.000	29.523
Ejendommens forbrug af varme	4.427	3.000	0
Vandudgift	55.064	55.000	79.001
	86.380	83.000	108.524

4. Renholdelse

Ejendomsservice	43.900	50.000	48.775
Snerydning	8.113	6.000	3.912
Rengøringsartikler	0	500	2.166
Vinduespolering	0	1.500	0
	52.013	58.000	54.853

5. Vedligeholdelse, løbende

VVS/service varmeanlæg	2.868	0	0
Slipning af trapper	0	0	14.000
Kloakarbejde	8.581	0	85.134
Malerarbejde	20.000	0	0
Murer arbejde	25.763	0	0
VVS-arbejde	19.379	0	112.465
El arbejde	189	0	0
Småanskaffelser	18.850	0	10.074
Låseservice	3.661	0	1.675
Vedligeholdelse i alt	0	180.000	0
	99.291	180.000	223.348

Noter

6. Vedligeholdelse gårdareal

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Planter mv.	0	2.500	0
Havemøbler	0	10.000	0
Haveredskaber	0	1.000	0
Haveservice	16.330	25.000	27.817
	16.330	38.500	27.817

7. Antennedrift

CopyDan	9.432	8.000	7.990
Yousee Kabel-TV	36.754	34.000	33.584
Antennebidrag	-35.616	-36.000	-37.524
	10.570	6.000	4.050

8. Checkgebyrer

Revisionshonorar	43.750	39.500	38.750
Huslejeopkrævning	10.500	10.000	10.000
PBS gebyrer	3.558	2.000	3.197
Checkgebyrer	694	0	0
Advokatbistand	0	15.000	0
Forplejning (Øl, vand, mv)	6.138	2.000	11.317
Bestyrelsesmøder	0	3.000	0
Generalforsamling	0	2.500	0
Telefon & mødegodtgørelse - Bestyrelsen	11.809	9.000	9.000
Internet & hjemmeside	0	4.200	2.991
Kontorhold	2.955	3.000	1.349
Bankgebyrer mv.	0	600	421
Div. omk. uden bilag	0	0	778
Taxa - Anden kørsel	0	0	565
	79.404	90.800	78.368

9. Øvrige foreningsomkostninger

Kontingenter	4.640	4.500	4.440
	4.640	4.500	4.440

10. Finansielle omkostninger

Renter Nykredit (5.850.000)	23.231	23.230	19.914
Bankrenter	0	0	3.456
	23.231	23.230	23.370

11. Skat af årets resultat

Skattemæssig underskud til fremførsel udgør 129.438.

Noter

12. Ejendommen, matr. nr. 10 ed, Ordrup

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kostpris primo	8.672.166	8.672.166
Kostpris ultimo	8.672.166	8.672.166
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.672.166	8.672.166

13. Vaskerimaskiner

Kostpris primo	163.366	163.366
Af- og nedskrivninger primo	-109.069	-97.939
Årets afskrivninger	-11.130	-11.130
	43.167	54.297

Noter

14. Egenkapital

	-----Egenkapital før andre reserver-----			-----Andre reserver-----			Egenkapital	
	Andels indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført Resultat mv.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringel- se af ejendom, kursreg. mv.	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	I alt	I alt
Egenkapital primo	1.200.000	0	33.792.001	34.992.001	459.298	459.298	459.298	35.451.299
Periodens driftsmæssige resultat	0	0	125.786	125.786	0	0	0	125.786
Nedskrivning til kostpris	0	0	-30.327.834	-30.327.834	0	0	0	-30.327.834
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-221.398	-221.398	0	0	0	-221.398
	1.200.000	0	3.368.555	4.568.555	459.298	0	459.298	5.027.853

A/B Hyldevænget

Noter

15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Rest løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominal restgæld (restgæld)	Regnskabsmæssige	Heraf første års	Kursværdi
Nykredit, Tilpasning -0,1927%	98,69	15	23.231	0	4.850.750	4.850.750	0	4.500.108
			23.231	0	4.850.750	4.850.750	0	4.500.108
Modtaget ydelsessøtte byfornyelselån			<u>23.231</u>					
Amortiseret kurstab 1. januar								
Omkostningsført i året								

Noter

16. Varmeregnskab

Igangværende varmeregnskab	2023	2022
Igangværende - Forbrug	-150.200	-125.520
Igangværende - Varmeregnskabshonorar	-8.235	-7.579
Igangværende - Acontoindbetalinger	164.330	168.444
Igangværende - Overført fra tidl. år	1.706	0
	7.601	35.345
Tidligere varmeregnskab		
Tidligere - Forbrug	-130.248	-131.519
Tidligere - Varmeregnskabshonorar	-5.689	-7.045
Tidligere - Acontoindbetalinger	167.004	161.716
Tidligere - Afregnet	-28.715	-28.881
	2.352	-5.729

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 erhvervsmæssig virksomhed

Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed. Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige 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 erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering 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:

		2023	2023	2022	2021
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.275	1.275	1.275
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	57	57	57
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	22	1.332	1.332	1.332
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Boligernes areal (BBR)	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1.989
D2	Ejendommens opførelsesår				1.938
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Ja
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo				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
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom				Nej

A/B Hyldevænget

Noter

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	5.250	12	1.275	49
H3	Boliglejeindtægter	0	12	1.275	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)				
		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	99	-5	80
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 27.441
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.558
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			29.999

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)				
		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	194	110
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	74	194	110

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			48

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)				
		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

21. Beregning af andelsværdi, kostpris

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra a, (kostpris) samt vedtægterne § 15:

Foreningens egenkapital før andre reserver	Kr. 4.568.555
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Nedskrivning til kostpris	30.327.834

Noter

34.896.389

Ejendommen er indregnet til kostpris

Andelsindskud	1.200.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	29,08
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. april 2023 og gældende på balancedagen)	29,16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Opgørelse af andelskronekursen m.v.

Lejl.nr.	Beliggenhed	Areal (BBR) kvm	Opkrævning for januar 2023			Andelsindskud Indbetalt
			Boligafgift	Leje	A'contovarmer	
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
		1275				1.200.000

Samlet egenkapital udgør pr. 31/12 2023 ifølge årsrapport	4.568.555
Ejendommen til kostpris - jvnf. Årsrapport	-8.672.166
	-4.103.611
Ejendommen til valuarvurdering af 17/5 2020	39.000.000
Egenkapitalen udgør herefter	34.896.389
Heraf udgør andelskapital kr. 1.200.000	
Andelskronekursen udgør pr. 31. december 2023 kr.	2.908 ('22: 2.916)
En andel á 60.000 udgør således	1.744.819

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.”

Birgitte Kæthius Abrahamson

Bestyrelsesformand

Serienummer: cabc5b49-d02e-4306-8c0a-d07e05b96f34

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-03-27 06:48:33 UTC



Nadine Danielle Henriette Scigliano

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-04-03 10:08:15 UTC



Per Hailand

REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE, REGISTREREDE REVISORER ApS

CVR: 27335616

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Bastian og Krause, Registre...

Serienummer: 73372c56-39f6-4dca-83f5-abcc2c93c9fb

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-16 12:10:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: YOY6Y-GJYFE-1ST5G-MDUJG-U6ZXU-5Q71X

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>**