

A/B HYLDEVÆNGET

Hyldegårdsvej 32 - 32C
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 14261036

Årsrapport for 2025

37. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 25. marts 2026

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for året 2026.

Charlottenlund, den 25. marts 2026

Bestyrelse

Birgitte Kæthius Abrahamsen
Formand

Ebbe Hecht-Hansen
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 2025 - 31. december 2025, 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 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 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 25. marts 2026

DANSK REVISION FREDERIKSBERG

GODKENDT

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 2025 - 31. december 2025
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 Ebbe Hecht-Hansen Nadine Scigliano (Kasserer)
Administrator	Selvadministrerende
Revisor	DANSK REVISION FREDERIKSBERG GODKENDT Guldborgvej 8, st. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 27335616

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B HYLDEVÆNGET 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 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

A/B Hyldevænget

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi, som er oplyst af realkreditinstituttet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 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 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Andelsboligafgift		519.696	554.342	519.696
Husleje - Erhverv		68.575	68.574	64.290
Andre indtægter	1	45.453	9.045	96.785
Indtægter i alt		633.724	631.961	680.771
Ejendomsskat og forsikringer	2	-128.596	-123.799	-115.058
Forbrugsafgifter	3	-92.780	-89.600	-87.607
Renholdelse	4	-47.632	-49.000	-48.315
Vedligeholdelse, løbende	5	-199.417	-300.000	-313.312
Vedligeholdelse gårdareal	6	-51.597	-50.000	-49.717
Antennedrift	7	-12.269	-10.005	-15.046
Administrationsomkostninger	8	-118.658	-90.600	-88.221
Øvrige foreningsomkostninger	9	-5.340	-4.900	-4.840
Afskrivning - Vaskemaskine		-8.337	-11.130	-11.130
Omkostninger i alt		-664.626	-729.034	-733.246
Resultat før finansielle poster		-30.902	-97.073	-52.475
Finansielle omkostninger	10	-28.833	-29.162	-27.080
Finansielle poster, netto		-28.833	-29.162	-27.080
Resultat før skat		-59.735	-126.235	-79.555
Skat af årets resultat	11	0	0	0
Årets resultat		-59.735	-126.235	-79.555
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat		-59.735	-126.235	-79.555
Disponeret i alt		-59.735	-126.235	-79.555

A/B Hyldevænget

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 0010ed, Ordrup	12	8.672.166	8.672.166
Vaskerimaskiner	13	23.700	32.037
Materielle anlægsaktiver		8.695.866	8.704.203
Anlægsaktiver		8.695.866	8.704.203
Varmeregnskab	14	21.009	18.238
Reetablering af erhvervslejemål		325.296	325.296
		346.305	343.534
Likvide beholdninger		2.443.854	450.845
Omsætningsaktiver		2.790.159	794.379
Aktiver		11.486.025	9.498.582

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		3.325.672	3.385.408
Egenkapital		4.525.672	4.585.408
Egenkapital og andre reserver	15	4.525.672	4.585.408
Gæld til kreditinstitutter	16	4.850.750	4.850.750
Langfristede gældsforpligtelser		4.850.750	4.850.750
Depositum		17.455	17.040
Anden gæld		2.049.139	9.994
Mellemregning med andelshavere		6.738	9.765
Skyldige omkostninger		36.271	25.625
Kortfristede gældsforpligtelser		2.109.603	62.424
Gældsforpligtelser		6.960.353	4.913.174
Passiver		11.486.025	9.498.582
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		
Andelshavernes hæftelsesforhold	18		
Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed	19		
Nøgleoplysninger	20		

Noter

1. Andre indtægter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Boligafgift, erhverv	9.045	9.045	9.045
Udlejning kælderrum	31.908	0	31.908
Manglende deltagelse, arbejdsweek-end	4.500	0	5.500
Erstatning vandskade	0	0	50.332
	45.453	9.045	96.785

2. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	44.832	44.533	37.979
Rottebekæmpelse	522	584	584
Renovation	39.160	39.682	38.280
Forsikringspræmie	44.082	39.000	38.215
	128.596	123.799	115.058

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet	17.135	20.000	18.438
Ejendommens forbrug af varme	0	3.100	3.078
Vandudgift	75.645	66.500	66.091
	92.780	89.600	87.607

4. Renholdelse

Ejendomsservice	41.738	38.000	37.675
Snerydning	5.894	11.000	10.640
	47.632	49.000	48.315

5. Vedligeholdelse, løbende

Tømrer og snedkerarbejde	70.438	0	27.320
VVS/service varmeanlæg	6.094	0	6.031
Kloakarbejde	0	0	146.625
VVS-arbejde	100.938	0	119.576
El arbejde	14.291	0	5.417
Småanskaffelser	7.656	0	8.343
Vedligeholdelse i alt	0	300.000	0
	199.417	300.000	313.312

Noter

6. Vedligeholdelse gårdareal

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Haveservice	51.597	50.000	49.717
	51.597	50.000	49.717

7. Antennedrift

CopyDan	11.153	10.000	9.714
Yousee Kabel-TV	41.834	43.559	43.243
Antennebidrag	-40.718	-43.554	-37.911
	12.269	10.005	15.046

8. Administrationsomkostninger

Revisionshonorar	42.500	42.500	42.500
Huslejeopkrævning	10.500	10.500	10.500
PBS gebyrer	4.421	3.800	3.721
Checkgebyrer	1.275	0	0
Valuarvurdering	34.750	0	0
Forplejning (Øl, vand, mv)	7.353	7.000	6.633
Bestyrelsesmøder	0	3.000	0
Generalforsamling	0	2.500	0
Telefon & mødegodtgørelse - Bestyrelsen	14.260	15.000	14.594
Internet & hjemmeside	3.599	3.200	6.408
Bankgebyrer mv.	0	3.100	3.097
Taxa - Anden kørsel	0	0	768
	118.658	90.600	88.221

9. Øvrige foreningsomkostninger

Kontingenter	5.040	4.900	4.840
Repræsentation	300	0	0
	5.340	4.900	4.840

10. Finansielle omkostninger

Renter Nykredit (5.850.000)	29.162	29.162	26.834
Bankrenter	-329	0	246
	28.833	29.162	27.080

11. Skat af årets resultat

Skattemæssig underskud til fremførsel udgør 143.415.

Noter

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

	2025	2024
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	-131.329	-120.199
Årets afskrivninger	-8.337	-11.130
	23.700	32.037

14. Varmeregnskab**Igangværende varmeregnskab**

	2025	2024
Igangværende - Forbrug	-182.400	-176.480
Igangværende - Varmeregnskabshonorar	-3.478	-9.573
Igangværende - Acontoindbetalinger	162.420	162.420
Igangværende - Overført fra tidl. år	-30.390	4.057
	-53.848	-19.576

Tidligere varmeregnskab

Tidligere - Forbrug	-192.111	-173.741
Tidligere - Varmeregnskabshonorar	-6.094	-5.860
Tidligere - Acontoindbetalinger	162.420	164.330
Tidligere - Afregnet	68.624	16.609
	32.839	1.338

Noter

15. 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	3.385.408	4.585.408	0	0	0	4.585.408
Periodens driftmæssige resultat	0	0	-59.736	-59.736	0	0	0	-59.736
	1.200.000	0	3.325.672	4.525.672	0	0	0	4.525.672

Noter

16. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld restgæld)	Regnskabs- mæssige	Heraf første års	Kursværdi
Nykredit, Tilpasning -0,1927%	99,99	13	29.162	0	4.850.750	4.850.750	0	4.850.605
			29.162	0	4.850.750	4.850.750	0	4.850.605
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån								
			29.162					
Amortiseret kurstab 1. januar								
Omkostningsført i året								

Noter

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:

		2025	2025	2024	2023
		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 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				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?				Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				45.600.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				34.234
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				3.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				2.252
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				6,58
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	5.818	12	1.275	55
H3	Boliglejeindtægter	0	12	1.275	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	-47	-47	-62
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			29.094
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.270
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			32.364

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	150	235	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	150	235	75

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			20
---	----------	--	--	----

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	0	0	0

Opgørelse af andelskronkursen m.v.

Lejl.nr.	Beliggenhed	Areal (BBR) kvm	Optrækning for januar 2025			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

1275

1.200.000

Samlet egenkapital udgør pr. 31/12 2025 ifølge årsrapport	4.525.672
Ejendommen til kostpris - jvnf. Årsrapport	-8.672.166
Ejendommen til Revurdering af 1/2 2025	45.600.000
	41.453.506

Henlagt til fremtidig vedligeholdelse, primo	-3.000.000,00	
Ændring i henlæggelse	300.000,00	
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse, ultimo	-2.700.000,00	-2.700.000
		38.753.506

Kursregulering prioritetsgæld, primo	195.412,00	
Årets ændring	195.267,00	
Kursregulering prioritetsgæld, ultimo	145,00	145

Egenkapitalen udgør herefter **38.753.651**

Heraf udgør andelskapital kr. 1.200.000

Andelskronkursen udgør pr. 31. december 2025 kr. 3.229,00 (2024: 3.226)

Andelsværdi udgør kr. 30.395 pr. m² (2024: 30.359 pr/m²)

En andel á 60.000 udgør således 1.937.682,55 (2024: 1.935.433)

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: 88.212.xxx.xxx

2026-03-27 07:52:45 UTC



Beatrice Evangeline Danielle Henriette Nadine Emile Steen Scigliano

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-03-31 14:37:25 UTC



Ebbe Hecht-Hansen

Næstformand

Serienummer: d449694c-7808-492d-801a-c771bddcfe0e

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-04 19:30:00 UTC



Per Hailand

DANSK REVISION FREDERIKSBERG, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 27335616

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Frederiksberg

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-04-04 20:50:03 UTC



Bo Secher

Dirigent



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.