



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-26
Andelsværdiberegning.....	25-26
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 Utterslevvej 11-17 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 631 Utterslev, København CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Tonny Rusbjerg Lisann Hansen Rifat Redzepi Janni Lagoni
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Hyrdevangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. oktober 2022

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Rifat Redzeqi

Janni Lagoni

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

Slagelse, den 3. oktober 2022

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hyrdevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 foreningen 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 revisionen

Foreningen 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hyrdevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	258	19.097
Boliglejemål.....	18	1.437
Erhvervslejemål.....	2	506
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	5	655
	283	21.695

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.939	10.509
Valuarvurdering.....	21.354	18.797
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.649	7.613
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.746	5.938
Foreslået andelsværdi.....	14.057	12.374
Reserver uden for andelsværdi.....	1.248	1.098

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	721
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	762
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	1.431

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	16 %
Øvrige omkostninger.....	44 %
Finansielle poster, netto.....	10 %
Afdrag.....	30 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	83 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017/18 = index 100).....	103	102	101	101	100
Antal resterende lejelejligheder.....	18	19	22	26	27
Vedttaget andelskrone.....		64,00	60,00	60,00	56,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hyrdevangen for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri og genvand.....	10 år	0 %
Kameraovervågning.....	5 år	0 %
Traktor.....	5 år	0 %
Antenneanlæg.....	5 år	0 %
Renovationslifte.....	5 år	0 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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 og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter. 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.

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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om renteloft værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloftsaftalen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteloftsaftalen føres direkte i egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over renteloftsaftalens løbetid. Renteloftsaftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloftsaftalen indgår i beregningen af andelsværdien.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		13.761.521	13.762.000	13.489.845
Lejeindtægter.....	1	2.237.620	2.096.000	2.383.535
Vaskeriindtægter.....		214.048	218.000	211.666
Øvrige indtægter.....	2	273.136	137.000	107.798
INDTÆGTER.....		16.486.325	16.213.000	16.192.844
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.715.924	-1.705.000	-1.695.201
Forbrugsafgifter.....	4	-2.138.016	-2.678.000	-2.324.330
Renholdelse.....	5	-1.278.152	-1.430.000	-1.411.779
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.301.037	-3.000.000	-2.580.494
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-44.473	0	-2.048.599
Administrationsomkostninger.....	8	-860.016	-831.000	-827.516
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-61.639	-70.000	-68.992
Afskrivninger.....		-522.297	-556.000	-578.656
OMKOSTNINGER.....		-8.921.554	-10.270.000	-11.535.567
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		7.564.771	5.943.000	4.657.277
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.583.722	-1.607.000	-1.650.337
RESULTAT FØR SKAT.....		5.981.049	4.336.000	3.006.940
Skat af årets resultat.....	10	-24.816	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		5.956.233	4.336.000	3.006.940
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		5.956.233	4.336.000	3.006.940
DISPONERET I ALT.....		5.956.233	4.336.000	3.006.940
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		5.956.233	4.336.000	3.006.940
Afdrag på prioritetsgæld.....		-4.600.445	-4.587.000	-4.554.576
Afskrivninger.....		522.297	556.000	578.656
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.878.085	305.000	-968.980

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		438.486.737	405.466.205
Traktor.....		267.495	300.932
Vaskeri.....		50.616	152.385
Genvand.....		1.769.096	2.021.823
Antenneanlæg.....		8.341	76.669
Renovationslifte.....		93.551	159.587
Materielle anlægsaktiver.....	11	440.675.836	408.177.601
ANLÆGSAKTIVER.....		440.675.836	408.177.601
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		18.999	9.000
Andre tilgodehavender.....		21.095	6.012.315
Periodeafgrænsningsposter.....		216.806	243.315
Driftsregnskab.....		0	5.349
Tilgodehavender.....		256.900	6.269.979
Likvide beholdninger.....	12	9.073.788	699.475
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.330.688	6.969.454
AKTIVER.....		450.006.524	415.147.055

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		3.835.000	3.827.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		277.932.782	244.912.250
Overført resultat.....		5.650.113	-4.878.766
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		287.417.895	243.860.484
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		23.823.628	23.991.264
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		23.823.628	23.991.264
ANDRE RESERVER.....		23.823.628	23.991.264
EGENKAPITAL.....		311.241.523	267.851.748
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	605.343	601.335
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		605.343	601.335
Prioritetsgæld.....	14	128.345.722	136.524.484
Deposita og forudbetalt leje.....		2.968.522	2.960.795
Langfristede gældsforpligtelser.....		131.314.244	139.485.279
Prioritetsgæld.....	14	4.610.924	4.600.446
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	572.242
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	3.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		406.724	160.432
Selskabsskat.....		24.816	0
Anden gæld.....	15	158.450	307.915
Varmeregnskab.....	16	1.620.628	1.563.868
Driftsregnskab.....		23.872	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.845.414	7.208.693
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		138.159.658	146.693.972
PASSIVER.....		450.006.524	415.147.055
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	3.827.000	3.778.800
Tilgang nye andele.....	8.000	48.200
	3.835.000	3.827.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	244.912.250	244.435.358
Årets tilgang.....	33.020.532	476.892
	277.932.782	244.912.250
Overført resultat mv.		
Primo.....	-4.878.765	-20.585.266
Tillægsværdi nye andele.....	493.678	2.697.846
Ændring i renteaftale.....	3.911.331	758.476
Overførsel til/fra andre poster.....	167.636	9.243.238
Rest af årets resultat.....	5.956.233	3.006.940
	5.650.113	-4.878.766
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	287.417.895	243.860.484
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	23.991.264	33.234.502
Overførsel til/fra andre poster.....	-167.636	-9.243.238
	23.823.628	23.991.264
Andre reserver (ikke bunden).....	23.823.628	23.991.264
ANDRE RESERVER.....	23.823.628	23.991.264
EGENKAPITAL.....	311.241.523	267.851.748

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.095.333	1.093.000	1.244.647	
Lejeindtægt, erhverv.....	724.323	607.000	745.982	
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	417.964	401.000	398.327	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-5.000	-5.421	
	2.237.620	2.096.000	2.383.535	
Øvrige indtægter				2
Erstatning.....	115.000	0	0	
Fitnesslokale.....	87.025	137.000	48.900	
Leje af beboerrum, festlokale mv.....	43.800	0	6.750	
Andre indtægter.....	27.311	0	52.148	
	273.136	137.000	107.798	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.425.600	1.430.000	1.425.600	
Forsikringer.....	290.324	275.000	269.601	
	1.715.924	1.705.000	1.695.201	
Forbrugsafgifter				4
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	442.134	430.000	429.629	
Vandforbrug.....	807.352	1.400.000	1.038.624	
Renovation.....	698.412	635.000	636.382	
Varmeforbrug.....	0	0	7.271	
Parknet.....	190.118	213.000	212.424	
	2.138.016	2.678.000	2.324.330	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	874.271	1.430.000	973.782	
Ejendomsservice.....	69.375	0	55.625	
Trappevask.....	268.934	0	266.156	
Øvrig renholdelse.....	4.696	0	17.941	
Rengøring indvendigt.....	44.912	0	67.450	
Rengøringsartikler.....	10.487	0	25.850	
Arbejdstøj.....	5.477	0	4.975	
	1.278.152	1.430.000	1.411.779	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	116.100	0	276.542	
Murer.....	195.374	0	39.803	
Tømrer og snedker.....	208.856	0	88.688	
Elektriker.....	361.091	0	60.854	
Maler.....	80.555	0	40.827	
Varmeanlæg.....	304.654	0	232.632	
Låseservice.....	4.585	0	22.320	
Vaskeriudgifter.....	273.051	0	318.694	
Kloak.....	34.924	0	102.354	
Småanskaffelser.....	6.005	0	8.341	
TV-overvågning.....	14.741	0	19.875	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	79.403	0	38.995	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	87.751	0	63.441	
Graffiti.....	12.198	0	14.486	
Gartner.....	67.401	0	331.308	
Porttelefoner.....	80.846	0	55.285	
Elevatorservice.....	407.058	0	356.837	
Selskabslokaler.....	21.480	0	44.377	
Skadedyrsbekæmpelse.....	23.990	0	6.721	
Fællesarealer.....	87.725	0	323.342	
Diverse vedligeholdelse.....	-166.751	3.000.000	134.772	
	2.301.037	3.000.000	2.580.494	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Vejvedligeholdelse.....	44.473	0	23.153	
Udskiftning af hoveddøre.....	0	0	2.025.446	
	44.473	0	2.048.599	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	482.089	476.000	475.451	
Anden administration.....	7.405	5.000	3.500	
Revision.....	43.250	51.000	41.625	
Opstilling af regnskab.....	3.750	0	3.750	
Advokat.....	18.125	75.000	111.550	
PBS og Dataløn.....	24.101	60.000	24.949	
Transport.....	1.339	0	0	
Kontorartikler mv.....	37.112	0	23.661	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.335	0	4.872	
Telefon og internet.....	8.087	23.000	21.206	
Vagt og overvågning.....	27.236	44.000	44.400	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	-3.236	
Handelsværdivurdering.....	62.500	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.950	30.000	26.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	64.483	37.000	35.606	
Generalforsamling og møder.....	33.373	30.000	13.932	
Fester.....	16.881	0	0	
	860.016	831.000	827.516	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	11.250	20.000	13.109	
Prioritetsrenter.....	1.572.472	1.587.000	1.637.189	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	39	
	1.583.722	1.607.000	1.650.337	
Skat af årets resultat				10
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	24.816	0	0	
	24.816	0	0	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				11
	Grunde og bygninger	Traktor	Vaskeri	
Kostpris 1. juli 2021.....	160.553.956	334.369	1.017.693	
Kostpris 30. juni 2022.....	160.553.956	334.369	1.017.693	
Opskrivninger 1. juli 2021.....	244.912.249	0	0	
Årets opskrivninger	33.020.532	0	0	
Opskrivninger 30. juni 2022.....	277.932.781	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	0	33.437	865.308	
Årets afskrivninger	0	33.437	101.769	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	0	66.874	967.077	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	438.486.737	267.495	50.616	
Materielle anlægsaktiver (fortsat)				11
	Genvand	Antenneanlæg	Renovationslifte	
Kostpris 1. juli 2021.....	2.527.277	435.391	330.200	
Kostpris 30. juni 2022.....	2.527.277	435.391	330.200	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	505.454	358.722	170.613	
Årets afskrivninger	252.727	68.328	66.036	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	758.181	427.050	236.649	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	1.769.096	8.341	93.551	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 160.553.956 kr.				
Ejendommen blev den 12. september 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 440.400.000 pr. 30. juni 2022.				
		2022	2021	
		kr.	kr.	
Likvide beholdninger				12
Indestående i pengeinstitutter.....		9.063.788	690.376	
Kassebeholdning.....		10.000	9.099	
		9.073.788	699.475	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			13
Saldo primo.....	601.335	619.785	
Hensat i året.....	61.639	68.992	
Anvendt i året.....	-57.631	-33.073	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-54.369	
	605.343	601.335	

Prioritetsgæld

14

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var.....	60.000.000	59.455.408	24.106	231.380	59.431.303	59.591.767
Betalt præmie renteloftsaftale....	0	-6.612.206	0	343.491	-6.268.715	-6.268.715
Markedsværdi renteloftsaftale....	0	-2.236.415	0	0	-6.147.746	-6.147.746
Nykredit HS. 97.306.000.....	97.306.000	90.518.143	4.576.340	997.601	85.941.804	72.149.235
		141.124.930	4.600.446	1.572.472	132.956.646	119.324.541
					2022 kr.	2021 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	4.610.924	4.600.446
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	128.345.722	136.524.484
	132.956.646	141.124.930

Informationer om indregnede lån

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et variabelt lån med en restløbetid på 18,25 år med en variabel rente. Renten tilpasses kvartalsvis.

Foreningen har indgået en renteloftsaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Præmien for renteloftsaftalen er betalt ved indgåelse af aftalen og afskrives over lånets løbetid. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 97.306. Lånet har en fast rente på 0,7536% med en restløbetid på 17,75 år.

	2022 kr.	2021 kr.	15
Anden gæld			
A-skat og AM-bidrag.....	4.500	71.827	
ATP og sociale udgifter.....	10.924	12.317	
Feriepengeforpligtelse.....	109.313	109.313	
Skyldige feriepenge.....	33.713	114.458	
	158.450	307.915	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Varmeregnskab			16
Indbetalt a conto varme.....	455.300	454.072	
Afholdte varmeudgifter.....	-95.038	-88.793	
Afregning varme.....	1.260.366	1.198.589	
	1.620.628	1.563.868	
 Eventualposter mv.			 17
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed og erhverv) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 18
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 145.373 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 440.400 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2022		30-6-2021		30-6-2020	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	258	19.097	19.057	18.816	18.816
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.437	1.477	1.718	1.718
B4	Erhvervslejemål	2	506	506	506	506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	5	655	655	655	655
B6	I alt	283	21.695	21.695	21.695	21.695

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	407.800.000		18.797
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.823.628		1.098
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	721
H2 Erhvervslejeindtægter	33
H3 Boliglejeindtægter	57

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-112	158	312

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.057
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.746
K3 Teknisk andelsværdi	20.803

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	138	119	106
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	184	94	2
M3 Vedligeholdelse i alt	322	213	108

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68 %
--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	219	239	241

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 287.417.895.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	165.160.475
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 30. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhedes til en kontant handelspris på kr. 407.800.000 pr. 30. juni 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2022.....		287.417.895
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>440.400.000</u>	-32.600.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	132.956.646	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>119.324.541</u>	13.632.105
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....		268.450.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{268.450.000}{3.835.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 70,00.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
38 m ² lejlighed.....	7.600	532.000
40 m ² lejlighed.....	8.000	560.000
49 m ² lejlighed.....	9.800	686.000
50 m ² lejlighed.....	10.000	700.000
51 m ² lejlighed.....	10.200	714.000
59 m ² lejlighed.....	11.800	826.000
61 m ² lejlighed.....	12.200	854.000
69 m ² lejlighed.....	13.800	966.000
79 m ² lejlighed.....	15.800	1.106.000
80 m ² lejlighed.....	16.000	1.120.000
81 m ² lejlighed.....	16.200	1.134.000
91 m ² lejlighed.....	18.200	1.274.000

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFT 1. JULI - 30. JUNI

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22
	kr.	kr.
Boligafgift.....	14.037.000	13.761.521
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.097.000	1.095.333
Lejeindtægt, erhverv.....	730.000	724.323
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	418.000	417.964
Vaskeriindtægter.....	215.000	214.048
Øvrige indtægter.....	158.000	273.136
Indtægter.....	16.655.000	16.486.325
Ejendomsskat.....	-1.430.000	-1.425.600
Renovation.....	-700.000	-698.412
Vandforbrug.....	-860.000	-807.352
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	-490.000	-442.134
Parknet.....	-190.000	-190.118
Forsikringer.....	-290.000	-290.324
Vicevært m.fl. og rengøring m.v.....	-1.280.000	-1.278.152
Vedligeholdelse, løbende.....	-3.000.000	-2.301.037
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-44.473
Administration.....	-488.000	-482.089
Anden administration.....	-8.000	-7.405
PBS og Dataløn.....	-24.000	-24.101
Advokat.....	-30.000	-18.125
Revision.....	-48.000	-43.250
Opstilling af regnskab.....	-3.750	-3.750
Handelsværdiurdering.....	-63.000	-62.500
Vagt og overvågning.....	-27.000	-27.236
Generalforsamling og møder.....	-30.000	-33.373
Fester.....	-17.000	-16.881
Telefon og internet.....	-8.000	-8.087
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-27.000	-26.950
Målerpasning og varmeregnskab.....	-65.000	-64.483
Øvrige foreningsomkostninger.....	-37.000	-37.112
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-61.000	-61.639
Porto/gebyrer/stempel.....	-4.000	-4.674
Afskrivninger.....	-411.000	-522.297
Skat af årets resultat.....	-200.000	-24.816
Andre finansielle omkostninger.....	-1.715.000	-1.583.722
Omkostninger.....	-11.506.750	-10.530.092
ÅRETS RESULTAT.....	5.148.250	5.956.233
Afdrag på prioritetsgæld.....	-4.610.924	-4.600.445
Nettoresultat.....	537.326	1.355.788
Likviditetsforskydning.....	537.326	
Disponibel beholdning, primo.....	7.021.816	
Disponibel beholdning, ultimo.....	7.559.142	

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-10-03 09:50:05 UTC

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-10-03 12:02:19 UTC

NEM ID 

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-03 12:59:05 UTC

NEM ID 

Rifat Redzeqi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: PID:9208-2002-2-961131135356

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-10-03 15:32:18 UTC

NEM ID 

Janni Lagoni

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 563d2777-62e5-41f8-99d8-ce3ae1b56a61

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-10-06 11:39:41 UTC

Mit  

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 213.194.xxx.xxx

2022-10-07 14:42:49 UTC

Mit  

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-10-10 05:50:05 UTC

NEM ID 

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/validate>