



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 2022 - 30. JUNI 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Tonny Rusbjerg Lisann Hansen Rifat Redzepi Janni Lagoni
Administrator	By & Bolig Administration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

København, den 13. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 13. september 2023

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.....	260	19.257
Boliglejemål.....	16	1.277
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.....	11.840	10.509
Valuarvurdering.....	21.177	18.797
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.539	7.579
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.353	5.639
Foreslået andelsværdi.....	14.458	12.834
Reserver uden for andelsværdi.....	1.270	1.127

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	731
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	838
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	1.505

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	17 %
Øvrige omkostninger.....	40 %
Finansielle poster, netto.....	16 %
Afdrag.....	27 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	84 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018/19 = index 100).....	103	102	101	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	16	18	19	22	26
Vedttaget andelskrone.....		70,00	64,00	60,00	60,00

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 2022/23 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 %
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.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

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 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		14.080.672	14.037.000	13.761.521
Lejeindtægter.....	1	2.250.799	2.245.000	2.237.620
Vaskeriindtægter.....		267.851	215.000	214.048
Øvrige indtægter.....	2	200.213	158.000	273.136
INDTÆGTER.....		16.799.535	16.655.000	16.486.325
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.743.510	-1.720.000	-1.715.924
Forbrugsafgifter.....	4	-2.210.574	-2.240.000	-2.138.016
Renholdelse.....	5	-1.342.656	-1.280.000	-1.278.152
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.925.319	-3.000.000	-2.301.037
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-18.931	0	-44.473
Administrationsomkostninger.....	8	-1.015.906	-879.750	-860.016
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-60.386	-61.000	-61.639
Afskrivninger.....		-411.157	-411.000	-522.297
OMKOSTNINGER.....		-9.728.439	-9.591.750	-8.921.554
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		7.071.096	7.063.250	7.564.771
Andre finansielle omkostninger.....	9	-2.739.030	-1.715.000	-1.583.722
RESULTAT FØR SKAT.....		4.332.066	5.348.250	5.981.049
Skat af årets resultat.....	10	-74.624	0	-24.816
ÅRETS RESULTAT.....		4.257.442	5.348.250	5.956.233
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		4.257.442	5.348.250	5.956.233
DISPONERET I ALT.....		4.257.442	5.348.250	5.956.233
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		4.257.442	5.348.250	5.956.233
Afdrag på prioritetsgæld.....		-4.610.924	-4.645.770	-4.600.445
Afskrivninger.....		411.157	411.000	522.297
LIKVIDITETSRESULTAT.....		57.675	1.113.480	1.878.085

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		464.956.116	438.486.737
Traktor.....		234.058	267.495
Vaskeri.....		0	50.616
Genvand.....		1.516.369	1.769.096
Antenneanlæg.....		0	8.341
Renovationslifte.....		27.515	93.551
Materielle anlægsaktiver.....	11	466.734.058	440.675.836
ANLÆGSAKTIVER.....		466.734.058	440.675.836
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		57.199	18.999
Andre tilgodehavender.....		56.455	21.095
Periodeafgrænsningsposter.....		221.133	216.806
Driftsregnskab.....		77	0
Tilgodehavender.....		334.864	256.900
Likvide beholdninger.....	12	13.082.692	9.073.788
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.417.556	9.330.688
AKTIVER.....		480.151.614	450.006.524

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		3.867.000	3.835.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		304.402.161	277.932.782
Overført resultat.....		11.171.378	5.650.113
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		319.440.539	287.417.895
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		24.447.453	23.823.628
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		24.447.453	23.823.628
ANDRE RESERVER.....		24.447.453	23.823.628
EGENKAPITAL.....		343.887.992	311.241.523
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	507.439	605.343
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		507.439	605.343
Prioritetsgæld.....	14	124.467.957	128.345.722
Deposita og forudbetalt leje.....		3.005.334	2.968.522
Langfristede gældsforpligtelser.....		127.473.291	131.314.244
Prioritetsgæld.....	14	4.645.770	4.610.924
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.150.086	0
Forudmodtaget boligafgift mv.....		33.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		496.631	406.724
Selskabsskat.....		99.440	24.816
Anden gæld.....	15	172.294	158.450
Varmeregnskab.....	16	1.685.671	1.620.628
Driftsregnskab.....		0	23.872
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.282.892	6.845.414
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		135.756.183	138.159.658
PASSIVER.....		480.151.614	450.006.524
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	3.835.000	3.827.000
Tilgang nye andele.....	32.000	8.000
	3.867.000	3.835.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	277.932.782	244.912.250
Årets tilgang.....	26.469.379	33.020.532
	304.402.161	277.932.782
Overført resultat mv.		
Primo.....	5.650.113	-4.878.765
Tillægsværdi nye andele.....	2.312.164	493.678
Ændring i renteaftale.....	-424.516	3.911.331
Overførsel til/fra andre poster.....	-623.825	167.636
Rest af årets resultat.....	4.257.442	5.956.233
	11.171.378	5.650.113
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	319.440.539	287.417.895
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	23.823.628	23.991.264
Overførsel til/fra andre poster.....	623.825	-167.636
	24.447.453	23.823.628
Andre reserver (ikke bunden).....	24.447.453	23.823.628
ANDRE RESERVER.....	24.447.453	23.823.628
EGENKAPITAL.....	343.887.992	311.241.523

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.070.551	1.097.000	1.095.333	
Lejeindtægt, erhverv.....	761.517	730.000	724.323	
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	424.731	418.000	417.964	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-6.000	0	0	
	2.250.799	2.245.000	2.237.620	
Øvrige indtægter				2
Erstatning.....	0	0	115.000	
Fitnesslokale.....	88.100	0	87.025	
Leje af beboerrum, festlokale mv.....	53.050	0	43.800	
Andre indtægter.....	59.063	158.000	27.311	
	200.213	158.000	273.136	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.425.600	1.430.000	1.425.600	
Forsikringer.....	317.910	290.000	290.324	
	1.743.510	1.720.000	1.715.924	
Forbrugsafgifter				4
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	401.407	490.000	442.134	
Vandforbrug.....	821.200	860.000	807.352	
Renovation.....	809.064	700.000	698.412	
Parknet.....	178.903	190.000	190.118	
	2.210.574	2.240.000	2.138.016	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	934.854	1.280.000	874.271	
Ejendomsservice.....	69.375	0	69.375	
Trappevask.....	266.531	0	268.934	
Øvrig renholdelse.....	0	0	4.696	
Rengøring indvendigt.....	52.481	0	44.912	
Rengøringsartikler.....	6.426	0	10.487	
Arbejdstøj.....	12.989	0	5.477	
	1.342.656	1.280.000	1.278.152	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	62.603	0	116.100	
Murer.....	0	0	195.374	
Tømrer og snedker.....	144.319	0	208.856	
Elektriker.....	179.406	0	361.091	
Maler.....	0	0	80.555	
Varme anlæg.....	159.063	0	304.654	
Låseservice.....	17.488	0	4.585	
Isolering.....	24.500	0	0	
Vaskeri/regnvandsanlæg.....	655.623	0	273.051	
Garmester.....	7.263	0	0	
Kloak.....	4.688	0	34.924	
Småanskaffelser.....	7.731	0	6.005	
TV-overvågning.....	21.244	0	14.741	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	33.201	0	79.403	
Gård anlæg/maskiner/redskaber.....	41.596	0	87.751	
Graffiti.....	15.236	0	12.198	
Gartner.....	47.584	0	67.401	
Porttelefoner.....	34.591	0	80.846	
Elevatorservice.....	1.098.924	0	407.058	
Selskabslokaler.....	68.072	0	21.480	
Skadedyrsbekæmpelse.....	22.139	0	23.990	
Fællesarealer.....	280.048	0	87.725	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.000.000	-166.751	
	2.925.319	3.000.000	2.301.037	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Vejvedligeholdelse.....	18.931	0	44.473	
	18.931	0	44.473	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	494.379	488.000	482.089	
Anden administration.....	6.000	8.000	7.405	
Revision.....	48.000	48.000	43.250	
Opstilling af regnskab.....	3.750	3.750	3.750	
Revision vedrørende tidligere år.....	-313	0	0	
Advokat.....	125.125	30.000	18.125	
PBS og Dataløn.....	24.847	24.000	24.101	
Transport.....	1.608	0	1.339	
Kontorartikler mv.....	5.186	37.000	37.112	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.733	4.000	3.335	
Telefon og internet.....	13.552	8.000	8.087	
Vagt og overvågning.....	740	27.000	27.236	
Tab på tilgodehavender.....	37.231	0	0	
Handelsværdiurdering.....	50.000	63.000	62.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	27.650	27.000	26.950	
Målerpasning og varmeregnskab.....	139.933	65.000	64.483	
Generalforsamling og møder.....	26.056	30.000	33.373	
Fester.....	3.429	17.000	16.881	
	1.015.906	879.750	860.016	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	13.472	0	11.250	
Prioritetsrenter.....	2.725.558	1.715.000	1.572.472	
	2.739.030	1.715.000	1.583.722	
Skat af årets resultat				10
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	74.624	0	24.816	
	74.624	0	24.816	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				11
	Grunde og bygninger	Traktor	Vaskeri	
Kostpris 1. juli 2022.....	160.553.956	334.369	1.017.693	
Kostpris 30. juni 2023.....	160.553.956	334.369	1.017.693	
Opskrivninger 1. juli 2022.....	277.932.781	0	0	
Årets opskrivninger	26.469.379	0	0	
Opskrivninger 30. juni 2023.....	304.402.160	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	0	66.874	967.077	
Årets afskrivninger	0	33.437	50.616	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	0	100.311	1.017.693	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	464.956.116	234.058	0	
	Genvand	Antenneanlæg	Renovationslifte	
Kostpris 1. juli 2022.....	2.527.277	435.391	330.200	
Kostpris 30. juni 2023.....	2.527.277	435.391	330.200	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	758.181	427.050	236.649	
Årets afskrivninger	252.727	8.341	66.036	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	1.010.908	435.391	302.685	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	1.516.369	0	27.515	
<p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 160.553.956 kr.</p> <p>Ejendommen blev den 4. juli 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 466.500.000 pr. 30. juni 2023.</p>				
		2023 kr.	2022 kr.	
Likvide beholdninger				12
Indestående i pengeinstitutter.....		13.078.544	9.063.788	
Kassebeholdning.....		4.148	10.000	
		13.082.692	9.073.788	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			13
Saldo primo.....	605.343	601.335	
Hensat i året.....	60.692	61.639	
Anvendt i året.....	-158.596	-57.631	
	507.439	605.343	

Prioritetsgæld

14

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var.....	60.000.000	59.431.303	0	1.436.567	59.431.303	59.494.300
Betalt præmie renteloftsaftale....	0	-6.268.715	0	343.491	-5.925.224	-5.925.224
Markedsværdi renteloftsaftale....	0	-6.147.746	0	0	-5.723.231	-5.723.231
Nykredit HS. 97.306.000.....	97.306.000	85.941.804	4.610.924	945.500	81.330.879	63.584.421
		132.956.646	4.610.924	2.725.558	129.113.727	111.430.266

2023
kr.

2022
kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	4.645.770	4.610.924
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	124.467.957	128.345.722
	129.113.727	132.956.646

Informationer om indregnede lån

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et variabelt lån med en restløbetid på 17,25 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 16,75 år.

2023
kr.

2022
kr.

Anden gæld

15

A-skat og AM-bidrag.....	21.851	4.500
ATP og sociale udgifter.....	9.588	10.924
Feriepengeforpligtelse.....	109.313	109.313
Skyldige feriepenge.....	31.542	33.713
	172.294	158.450

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Varmeregnskab			16
Indbetalt a conto varme.....	480.770	455.300	
Afholdte varmeudgifter.....	-96.858	-95.038	
Afregning varme.....	1.301.759	1.260.366	
	1.685.671	1.620.628	
 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, 140.762 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 466.500 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2023		30-6-2022		30-6-2021	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	260	19.257	19.097	19.057	19.057
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	16	1.277	1.437	1.477	1.477
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	24.447.453		1.127
			%	
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	735
H2 Erhvervslejeindtægter	36
H3 Boliglejeindtægter	52

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	158	312	221

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.458
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.353
K3 Teknisk andelsværdi	20.811

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	119	106	135
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	94	2	1
M3 Vedligeholdelse i alt	213	108	136

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71 %
--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	239	241	239

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. 319.440.539.

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).....	164.429.126
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 30. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhedeh 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 fortsat 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 2023.....		319.440.539
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>466.500.000</u>	-58.700.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	129.113.727	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>111.430.266</u>	17.683.461
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....		278.424.000

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:

$$\frac{278.424.000}{3.867.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 72,00.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
38 m ² lejlighed.....	7.600	547.200
40 m ² lejlighed.....	8.000	576.000
49 m ² lejlighed.....	9.800	705.600
50 m ² lejlighed.....	10.000	720.000
51 m ² lejlighed.....	10.200	734.400
59 m ² lejlighed.....	11.800	849.600
61 m ² lejlighed.....	12.200	878.400
69 m ² lejlighed.....	13.800	993.600
79 m ² lejlighed.....	15.800	1.137.600
80 m ² lejlighed.....	16.000	1.152.000
81 m ² lejlighed.....	16.200	1.166.400
91 m ² lejlighed.....	18.200	1.310.400

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2023/24	Regnskab 2022/23
	kr.	kr.
Boligafgift, inkl. 1% stigning 1. jan. 24.....	14.367.000	14.080.672
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.000.000	1.070.551
Lejeindtægt, erhverv.....	800.000	761.517
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	430.000	424.731
Vaskeriindtægter.....	250.000	267.851
Øvrige indtægter.....	200.000	200.213
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-6.000
Indtægter.....	17.047.000	16.799.535
Ejendomsskat.....	-1.426.000	-1.425.600
Forsikringer.....	-320.000	-317.910
Vandforbrug.....	-840.000	-821.200
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	-410.000	-401.407
Parknet.....	-180.000	-178.903
Renovation.....	-871.000	-809.064
Vicevært m.fl. og rengøring m.v.....	-1.345.000	-1.342.656
Vedligeholdelse, løbende.....	-3.000.000	-2.925.319
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-18.931
Administration.....	-504.000	-494.379
Anden administration.....	-7.000	-6.000
PBS og Dataløn.....	-25.000	-24.847
Advokat.....	-30.000	-125.125
Revision.....	-49.000	-47.688
Opstilling af regnskab.....	-3.750	-3.750
Handelsværdiurdering.....	-62.000	-50.000
Vagt og overvågning.....	0	-740
Generalforsamling og møder.....	-30.000	-26.056
Fester.....	-10.000	-3.429
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-28.000	-27.650
Målerpasning og varmeregnskab.....	-65.000	-139.933
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-8.733
Øvrige foreningsomkostninger.....	-30.000	-57.576
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-58.000	-60.386
Afskrivninger.....	-314.000	-411.157
Andre finansielle omkostninger.....	-3.810.000	-2.739.030
Skat af årets resultat.....	-75.000	-74.624
Omkostninger.....	-13.502.750	-12.542.093
ÅRETS RESULTAT.....	3.544.250	4.257.442
Afdrag på prioritetsgæld.....	-4.646.000	-4.610.924
Nettoresultat.....	-1.101.750	-353.482
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	314.000	
Likviditetsforskydning.....	-787.750	
Disponibel beholdning, primo.....	9.742.484	
Disponibel beholdning, ultimo.....	8.954.734	

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 Administration ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-09-15 08:14:22 UTC



Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30
IP: 78.165.xxx.xxx
2023-09-15 08:53:20 UTC



Michael Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f
IP: 194.255.xxx.xxx
2023-09-15 09:53:21 UTC



Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-09-19 09:27:42 UTC



Janni Lagoni

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 563d2777-62e5-41f8-99d8-ce3ae1b56a61
IP: 80.71.xxx.xxx
2023-09-21 10:53:02 UTC



Rifat Redzepe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: fb3fd868-a42f-486b-b0da-01b22166baa3
IP: 194.62.xxx.xxx
2023-09-21 15:03:37 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-09-21 15:23:44 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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>