



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 2023 - 30. JUNI 2024

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 2023 - 30. juni 2024	
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 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Tonny Rusbjerg Lisann Hansen Jesper Staaning Dorthe Kamper
Administrator	SJELDANI Ejendomsadministration A/S 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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. oktober 2024

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Jesper Staaning

Dorthe Kamper

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. 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 2024.

København, den 8. oktober 2024

Administrator:

SJELDANI
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hyrdevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 8. oktober 2024

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.....	261	19.295
Boliglejemål.....	15	1.239
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.....	11.817	10.509
Valuarvurdering.....	21.135	18.797
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.469	7.532
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.150	5.470
Foreslået andelsværdi.....	14.458	12.859
Reserver uden for andelsværdi.....	1.181	1.050

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	745
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	796
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	1.582

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	15 %
Øvrige omkostninger.....	38 %
Finansielle poster, netto.....	21 %
Afdrag.....	26 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019/20 = index 100).....	105	103	102	101	100
Antal resterende lejelejligheder.....	15	16	18	19	22
Vedtøget andelskrone.....		72,00	70,00	64,00	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 2023/24 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.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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 acontoskatte.

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 20, 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 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		14.379.891	14.367.000	14.080.672
Lejeindtægter.....	1	2.221.464	2.230.000	2.250.799
Vaskeriindtægter.....		248.918	250.000	267.851
Øvrige indtægter.....	2	177.935	200.000	200.213
INDTÆGTER.....		17.028.208	17.047.000	16.799.535
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.797.176	-1.746.000	-1.743.510
Forbrugsafgifter.....	4	-2.434.292	-2.301.000	-2.210.574
Renholdelse.....	5	-1.414.524	-1.345.000	-1.342.656
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.500.167	-3.000.000	-2.925.319
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-233.802	0	-18.931
Administrationsomkostninger.....	8	-810.946	-853.750	-1.015.906
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-57.855	-58.000	-60.386
Afskrivninger.....		-313.679	-314.000	-411.157
OMKOSTNINGER.....		-9.562.441	-9.617.750	-9.728.439
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		7.465.767	7.429.250	7.071.096
Andre finansielle indtægter.....	9	227.070	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	10	-3.929.033	-3.810.000	-2.739.030
Finansielle poster.....		-3.701.963	-3.810.000	-2.739.030
RESULTAT FØR SKAT.....		3.763.804	3.619.250	4.332.066
Skat af årets resultat.....	11	-57.757	-75.000	-74.624
ÅRETS RESULTAT.....		3.706.047	3.544.250	4.257.442
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		3.706.047	3.544.250	4.257.442
DISPONERET I ALT.....		3.706.047	3.544.250	4.257.442
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		3.706.047	3.544.250	4.257.442
Afdrag på prioritetsgæld.....		-4.645.771	-4.646.000	-4.610.924
Afskrivninger.....		313.679	314.000	411.157
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-626.045	-787.750	57.675

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		464.986.358	464.956.116
Traktor.....		200.621	234.058
Genvand.....		1.263.642	1.516.369
Renovationslifte.....		0	27.515
Materielle anlægsaktiver.....	12	466.450.621	466.734.058
ANLÆGSAKTIVER.....		466.450.621	466.734.058
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		112.892	57.199
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		155.320	0
Andre tilgodehavender.....		38.876	56.455
Periodeafgrænsningsposter.....		269.691	221.133
Driftsregnskab.....		0	77
Tilgodehavender.....		576.779	334.864
Likvide beholdninger.....	13	11.856.198	13.082.692
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.432.977	13.417.556
AKTIVER.....		478.883.598	480.151.614

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		3.874.600	3.867.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		304.432.403	304.402.161
Overført resultat.....		16.023.166	11.171.378
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		324.330.169	319.440.539
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		22.787.808	24.447.453
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		22.787.808	24.447.453
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		155.320	0
Andre reserver (bunden).....		155.320	0
ANDRE RESERVER.....		22.943.128	24.447.453
EGENKAPITAL.....		347.273.297	343.887.992
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	509.159	507.439
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		509.159	507.439
Prioritetsgæld.....	15	121.225.192	124.467.957
Deposita og forudbetalt leje.....		3.044.520	3.005.334
Langfristede gældsforpligtelser.....		124.269.712	127.473.291
Prioritetsgæld.....	15	4.680.880	4.645.770
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	1.150.086
Forudmodtaget boligafgift mv.....		21.877	33.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		181.460	496.631
Selskabsskat.....		133.574	99.440
Anden gæld.....	16	278.406	172.294
Varmeregnskab.....	17	1.531.603	1.685.671
Driftsregnskab.....		3.630	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.831.430	8.282.892
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		131.101.142	135.756.183
PASSIVER.....		478.883.598	480.151.614
Eventualposter mv.....	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	19		
Nøgleoplysninger.....	20		
Andelsværdiberegning.....	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	3.867.000	3.835.000
Tilgang nye andele.....	7.600	32.000
	3.874.600	3.867.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	304.402.161	277.932.782
Årets tilgang.....	30.242	26.469.379
	304.432.403	304.402.161
Overført resultat mv.		
Primo.....	11.171.378	5.650.113
Tillægsværdi nye andele.....	736.040	2.312.164
Ændring i renteaftale.....	-1.094.624	-424.516
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	-155.320	0
Overførsel til/fra andre poster.....	1.659.645	-623.825
Rest af årets resultat.....	3.706.047	4.257.442
	16.023.166	11.171.378
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	324.330.169	319.440.539
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	24.447.453	23.823.628
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.659.645	623.825
	22.787.808	24.447.453
Andre reserver (ikke bunden).....	22.787.808	24.447.453
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	0	0
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	155.320	0
	155.320	0
Andre reserver (bunden).....	155.320	0
ANDRE RESERVER.....	22.943.128	24.447.453
EGENKAPITAL.....	347.273.297	343.887.992

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	985.859	1.000.000	1.070.551	
Lejeindtægt, erhverv.....	800.342	800.000	761.517	
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	441.887	430.000	424.731	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-6.624	0	-6.000	
	2.221.464	2.230.000	2.250.799	
Øvrige indtægter				2
Erstatning.....	-25	0	0	
Fitnesslokale.....	88.825	0	88.100	
Leje af beboerrum, festlokale mv.....	35.650	0	53.050	
Andre indtægter.....	53.485	200.000	59.063	
	177.935	200.000	200.213	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.445.558	1.426.000	1.425.600	
Forsikringer.....	351.618	320.000	317.910	
	1.797.176	1.746.000	1.743.510	
Forbrugsafgifter				4
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	407.567	410.000	401.407	
Vandforbrug.....	898.087	840.000	821.200	
Renovation.....	953.655	871.000	809.064	
Parknet.....	174.983	180.000	178.903	
	2.434.292	2.301.000	2.210.574	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	996.393	1.345.000	934.854	
Ejendomsservice.....	57.138	0	69.375	
Trappevask.....	267.719	0	266.531	
Øvrig renholdelse.....	32.813	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	16.102	0	0	
Rengøring indvendigt.....	37.970	0	52.481	
Rengøringsartikler.....	5.739	0	6.426	
Arbejdstøj.....	650	0	12.989	
	1.414.524	1.345.000	1.342.656	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	95.585	0	62.603	
Tømrer og snedker.....	77.628	0	144.319	
Elektriker.....	73.537	0	179.406	
Maler.....	4.772	0	0	
Varmeanlæg.....	147.459	0	159.063	
Låseservice.....	7.570	0	17.488	
Isolering.....	0	0	24.500	
Vaskeri/regnvandsanlæg.....	273.344	0	655.623	
Garmester.....	0	0	7.263	
Kloak.....	30.199	0	4.688	
Småanskaffelser.....	16.433	0	7.731	
TV-overvågning.....	13.893	0	21.244	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	67.776	0	33.201	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	30.376	0	41.596	
Graffiti.....	16.348	0	15.236	
Gartner.....	60.441	0	47.584	
Porttelefoner.....	167.495	0	34.591	
Elevatorservice.....	320.769	0	1.098.924	
Selskabslokaler.....	127.680	0	68.072	
Skadedyrsbekæmpelse.....	14.326	0	22.139	
Fællesarealer.....	954.536	0	280.048	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.000.000	0	
	2.500.167	3.000.000	2.925.319	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Vejvedligeholdelse.....	0	0	18.931	
Udskiftning af hoveddøre.....	233.802	0	0	
	233.802	0	18.931	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	507.990	504.000	494.379	
Anden administration.....	1.500	7.000	6.000	
Revision.....	49.000	49.000	48.000	
Opstilling af regnskab.....	3.750	3.750	3.750	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	0	-313	
Advokat.....	21.875	30.000	125.125	
PBS og Dataløn.....	24.469	25.000	24.847	
Transport.....	1.768	0	1.608	
Kontorartikler mv.....	13.200	0	5.186	
Porto/gebyrer/stempel.....	726	10.000	8.733	
Telefon og internet.....	15.600	30.000	13.552	
Vagt og overvågning.....	0	0	740	
Tab på tilgodehavender.....	22.938	0	37.231	
Handelsværdiurdering.....	50.000	62.000	50.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	27.650	28.000	27.650	
Målerpasning og varmeregnskab.....	33.117	65.000	139.933	
Generalforsamling og møder.....	33.336	30.000	26.056	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	1.494	0	0	
Fester.....	2.533	10.000	3.429	
	810.946	853.750	1.015.906	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	227.070	0	0	
	227.070	0	0	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	0	0	13.472	
Prioritetsrenter.....	3.929.027	3.810.000	2.725.558	
Diverse renteomkostninger.....	6	0	0	
	3.929.033	3.810.000	2.739.030	
Skat af årets resultat				11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	59.950	75.000	74.624	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.193	0	0	
	57.757	75.000	74.624	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			12
	Grunde og bygninger	Traktor	
Kostpris 1. juli 2023.....	160.553.956	334.369	
Kostpris 30. juni 2024.....	160.553.956	334.369	
Opskrivninger 1. juli 2023.....	304.402.160	0	
Årets opskrivninger	30.242	0	
Opskrivninger 30. juni 2024.....	304.432.402	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	0	100.311	
Årets afskrivninger	0	33.437	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	0	133.748	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	464.986.358	200.621	
	Genvand	Renovationslifte	
Kostpris 1. juli 2023.....	2.527.277	330.200	
Kostpris 30. juni 2024.....	2.527.277	330.200	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	1.010.908	302.685	
Årets afskrivninger	252.727	27.515	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	1.263.635	330.200	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	1.263.642	0	
<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 5. juli 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 466.250.000 pr. 30. juni 2024.</p>			
	2024 kr.	2023 kr.	
Likvide beholdninger			13
Indestående i pengeinstitutter.....	11.851.000	13.078.544	
Kassebeholdning.....	5.198	4.148	
	11.856.198	13.082.692	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			14
Saldo primo.....	507.439	605.343	
Hensat i året.....	57.855	60.692	
Anvendt i året.....	-7.574	-158.596	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-48.561	0	
	509.159	507.439	

Prioritetsgæld							15
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit, var.....	60.000.000	59.431.303	0	2.692.502	59.431.303	59.704.687	
Betalt præmie renteloftsaftale....	0	-5.925.224	0	343.491	-5.581.733	-5.581.733	
Markedsværdi renteloftsaftale....	0	-5.723.231	0	0	-4.628.607	-4.628.607	
Nykredit HS. 97.306.000.....	97.306.000	81.330.879	4.645.771	893.034	76.685.109	63.320.694	
		129.113.727	4.645.771	3.929.027	125.906.072	112.815.041	
					2024 kr.	2023 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					4.680.880	4.645.770	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					121.225.192	124.467.957	
					125.906.072	129.113.727	

Informationer om indregnede lån

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et variabelt lån med en restløbetid på 16,25 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 15,75 år.

	2024 kr.	2023 kr.	16
Anden gæld			
A-skat og AM-bidrag.....	62.989	21.851	
ATP og sociale udgifter.....	26.122	9.588	
Feriepengeforpligtelse.....	109.313	109.313	
Skyldige feriepenge.....	79.982	31.542	
	278.406	172.294	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Varmeregnskab			17
Indbetalt a conto varme.....	482.600	480.770	
Afholdte varmeudgifter.....	-113.244	-96.858	
Afregning varme.....	1.162.247	1.301.759	
	1.531.603	1.685.671	
Eventualposter mv.			18
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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			19
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 136.116 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 466.250 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2024		30-6-2023	30-6-2022	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	261	19.295	19.257	19.097
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	15	1.239	1.277	1.437
B4	Erhvervslejemål	2	506	506	506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	5	655	655	655
B6	I alt	283	21.695	21.695	21.695

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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	22.787.808		1.050
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	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	750
H2 Erhvervslejeindtægter	36
H3 Boliglejeindtægter	34

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	312	221	192

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.458
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.150
K3 Teknisk andelsværdi	20.608

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	106	135	115
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	1	11
M3 Vedligeholdelse i alt	108	136	126

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72 %
--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	241	239	241

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 324.330.169.

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 12).....	163.411.433
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 30. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhedehed 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 2024.....		324.330.169
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	407.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>466.250.000</u>	-58.450.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	125.906.072	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>112.815.041</u>	13.091.031
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....		278.971.200

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:

$$\frac{278.971.200}{3.874.600} \times \text{andelsindskud}$$

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)

21

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 LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2024/25	Regnskab 2023/24
	kr.	kr.
Boligafgift, inkl. 2% stigning 1. jan 2025.....	14.904.000	14.379.891
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	912.000	985.859
Lejeindtægt, erhverv.....	796.000	800.342
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	440.000	441.887
Vaskeriindtægter.....	250.000	248.918
Øvrige indtægter.....	180.000	177.935
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-6.624
Indtægter.....	17.482.000	17.028.208
Ejendomsskat.....	-1.480.000	-1.445.558
Forsikringer.....	-360.000	-351.618
Vandforbrug.....	-900.000	-898.087
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	-415.000	-407.567
Parknet.....	-175.000	-174.983
Renovation.....	-1.080.000	-953.655
Vicevært m.fl. og rengøring m.v.....	-1.420.000	-1.414.524
Vedligeholdelse, løbende.....	-3.000.000	-2.500.167
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-233.802
Administration.....	-515.000	-507.990
Anden administration.....	-2.000	-1.500
PBS og Dataløn.....	-25.000	-24.469
Advokat.....	-25.000	-21.875
Revision.....	-50.000	-49.000
Opstilling af regnskab.....	-3.750	-3.750
Handelsværdiurdering.....	-50.000	-50.000
Øvrige foreningsomkostninger.....	-30.000	-55.000
Generalforsamling og møder.....	-30.000	-33.336
Fester.....	-3.000	-2.533
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-30.000	-27.650
Målerpasning og varmeregnskab.....	-35.000	-33.117
Porto/gebyrer/stempel.....	-1.000	-726
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-57.000	-57.855
Afskrivninger.....	-286.000	-313.679
Andre finansielle indtægter.....	200.000	227.070
Andre finansielle omkostninger.....	-3.752.000	-3.929.033
Skat af årets resultat.....	-75.000	-57.757
Omkostninger.....	-13.599.750	-13.322.161
ÅRETS RESULTAT.....	3.882.250	3.706.047
Afdrag på prioritetsgæld.....	-4.680.880	-4.645.771
Nettoresultat.....	-798.630	-939.724
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	286.000	
Likviditetsforskydning.....	-512.630	
Disponibel beholdning, primo.....	10.282.427	
Disponibel beholdning, ultimo.....	9.769.797	

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.”

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 4c96a05b-9adb-45fd-bd19-6d10b9d55b30

IP: 195.41.xxx.xxx

2024-10-10 08:35:27 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration ApS

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-10 10:53:43 UTC



Dorthe Kamper

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: dcc19f3d-8ade-44d5-b812-77aba4b4507b

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-10-10 14:36:53 UTC



Jesper Skaaning

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: f4eefac6-c8fd-4087-8051-85fdc32cf161

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-10-10 20:14:01 UTC



Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-10-14 09:19:41 UTC



Michael Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

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

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-10-14 11:09:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: OLC3C-IC8V4-BLSIO-ZMDK3-716ZD-KY4ZJ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

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.”

Jesper Norlander Buch

BDO STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 90.0.xxx.xxx

2024-10-14 18:09:38 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**