

**A/B Hylleparken
Hylleåsen 54, Flakkebjerg
4200 Slagelse**

CVR-nummer: 31 65 10 69

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 - 31. december 2024**

(18. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2025

dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Nygade 25B
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Nøgleoplysninger for A/B Hylleparken	17

LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28. februar 2025

Bestyrelse

Sinnet Krustrup
Formand

Connie Andersen

Marianne Lundgaard Lillemose

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i A/B Hylleparken

Vi har opstillet årsregnskabet for A/B Hylleparken for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere perioderegnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Korsør, den 28. februar 2025

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Lund Eriksen
Registreret revisor
mne16345

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Hylleparken Hylleåsen 54, Flakkebjerg 4200 Slagelse
	E-mail: krustrup@yahoo.dk
	CVR-nr: 31 65 10 69
Bestyrelse	Sinnet Krustrup, formand Connie Andersen Marianne Lundgaard Lillemose
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Nygade 25B 4220 Korsør

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Hylleparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Indtægter, andelshavere	1.075.680	1.076
2 Øvrige indtægter	0	3
Indtægter i alt	1.075.680	1.079
3 Ejendomsskat og forsikringer	-121.476	-131
4 Forbrugsafgifter	-3.055	-9
5 Renholdelse	-11.294	-4
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.779	-1
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-63.842	-18
8 Salgsomkostninger	-320	0
9 Administrationsomkostninger	-23.875	-23
10 Øvrige foreningsomkostninger	-7.338	-8
Omkostninger i alt	-232.979	-194
Resultat før finansielle poster	842.701	885
11 Finansielle indtægter	5.812	5
12 Finansieringsomkostninger	-375.513	-386
Finansiering i alt	-369.701	-381
Årets resultat	473.000	504
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	98.000	98
Anvendelse af hensættelser	-42.181	0
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	408.215	401
Overført restandel af årets resultat	8.966	5
Resultatdisponering i alt	473.000	504

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024 kr.	2023 tkr.
13	Grunde og bygninger	19.882.480	19.882
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.882.480	19.882
	Anlægsaktiver	19.882.480	19.882
	Restancer, andelshavere	12.596	0
	Tilgodehavender i alt	12.596	0
14	Likvide beholdninger	886.772	844
	Omsætningsaktiver	899.368	844
	AKTIVER	20.781.848	20.726

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024 kr.	2023 tkr.
Andelsindskud	4.608.500	4.609
Overført resultat m.v.	1.725.474	1.307
	6.333.974	5.916
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	438.319	383
Andre reserver i alt	438.319	383
Egenkapital	6.772.293	6.299
15 Prioritetsgæld	13.963.358	14.370
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.963.358	14.370
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.796	44
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
18 Øvrig anden gæld	1.401	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.197	57
Gældsforpligtelser	14.009.555	14.427
PASSIVER	20.781.848	20.726
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 kr.	2023 tkr.
Andelsindskud		
Saldo primo	4.608.500	4.609
Andelsindskud	4.608.500	4.609
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.308.293	901
Betalte prioritetsafdrag	408.215	401
Rest årets resultat	8.966	5
Overført resultat m.v.	1.725.474	1.307
Egenkapital før andre reserver	6.333.974	5.916
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	382.500	285
Årets tilgang	98.000	98
Årets afgang	-42.181	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	438.319	383
EGENKAPITAL	6.772.293	6.299

NOTER

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.075.680	1.076
Indtægter, andelshavere i alt	1.075.680	1.076
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	0	3
Øvrige indtægter i alt	0	3
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	87.363	98
Forsikringer	34.113	33
Ejendomsskat og forsikringer i alt	121.476	131
4 Forbrugsafgifter		
Elforbrug	2.098	5
Vandafgift	957	4
Forbrugsafgifter i alt	3.055	9
5 Renholdelse		
Snerydning	11.294	4
Renholdelse i alt	11.294	4
6 Vedligeholdelse, løbende		
Tømrer	998	0
VVS	781	0
Maler	0	1
Vedligeholdelse, løbende i alt	1.779	1

NOTER

	2024 kr.	2023 tkr.
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Elektriker	0	5
VVS	12.526	9
Tømrer	0	4
Kloak	51.316	0
	<u>63.842</u>	<u>18</u>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	63.842	18
8 Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	320	0
	<u>320</u>	<u>0</u>
Salgsomkostninger i alt	320	0
9 Administrationsomkostninger		
IT-udgifter	10.572	4
Porto og gebyrer	1.624	1
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.679	18
	<u>23.875</u>	<u>23</u>
Administrationsomkostninger i alt	23.875	23
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	2.000	2
Mødeudgifter	1.750	3
ABF kontingent	3.588	3
	<u>7.338</u>	<u>8</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	7.338	8
11 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	5.812	5
	<u>5.812</u>	<u>5</u>
Finansielle indtægter i alt	5.812	5
12 Finansieringsomkostninger		
Kurstab på lån, realisationsprincip	1.810	2
Prioritetsrenter, kreditforeninger	373.703	384
	<u>375.513</u>	<u>386</u>
Finansieringsomkostninger i alt	375.513	386

NOTER

	2024 kr.	2023 tkr.															
13 Grunde og bygninger																	
Kostpris, primo	19.882.480	19.882															
Kostpris i alt	19.882.480	19.882															
Grunde og bygninger i alt	19.882.480	19.882															
14 Likvide beholdninger																	
Nykredit 226925	386.772	542															
Nykredit 788463	500.000	0															
Nykredit 672675	0	302															
Likvide beholdninger i alt	886.772	844															
15 Prioritetsgæld																	
Nykredit opr. 4.732	4.362.339	4.488															
Nykredit opr. 10.500	9.662.976	9.946															
Værdiregulering ved indregning, primo	-63.767	-66															
Årets værdiregulering	1.810	2															
Prioritetsgæld i alt	13.963.358	14.370															
<table><tr><th>Hovedstol</th><th>Lånetype</th><th>Rentesats</th><th>Restløbetid</th><th>Kursværdi</th></tr><tr><td>4.732.000,00</td><td>Kontantlån, fast rente</td><td>1,7616</td><td>27,00</td><td>3.485.040,10</td></tr><tr><td>10.500.000,00</td><td>Kontantlån, fast rente</td><td>1,6240</td><td>27,00</td><td>8.135.683,94</td></tr></table>			Hovedstol	Lånetype	Rentesats	Restløbetid	Kursværdi	4.732.000,00	Kontantlån, fast rente	1,7616	27,00	3.485.040,10	10.500.000,00	Kontantlån, fast rente	1,6240	27,00	8.135.683,94
Hovedstol	Lånetype	Rentesats	Restløbetid	Kursværdi													
4.732.000,00	Kontantlån, fast rente	1,7616	27,00	3.485.040,10													
10.500.000,00	Kontantlån, fast rente	1,6240	27,00	8.135.683,94													
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder																	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.796	44															
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	32.796	44															

NOTER

	2024 kr.	2023 tkr.
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	12.000	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	12.000	12
18 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	1.401	1
Øvrig anden gæld i alt	1.401	1
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ud over at kreditforeningen har pant for restgælden i foreningens ejendom, som i årsrapporten er indregnet med kr. 19.882.480, er der ikke stillet sikkerheder.		

NOTER

2024
kr.2023
tkr.**20 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig vurdering uden indeksering) samt foreningens vedtægter:

Egenkapital pr. 31. december 2024			6.772.293
Korrigeret for hensættelse			-438.319
Bogført værdi af realkreditgæld		13.963.358	
Kursværdi af prioritetsgæld		-11.650.724	2.312.634
Bogført værdi af ejendommen		-19.882.480	
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012		27.000.000	7.117.520
Korrigeret egenkapital			15.764.128
Oprindeligt indskud			4.608.500
Andelskronen beregnes som			3,4207
Værdi af de enkelte typer boliger			
	Antal	Oprindelig værdi	Ny værdi
Type 86 m ²	3	292.975,00	1.002.168,93
Type 94 m ²	4	312.500,00	1.068.957,39
Type 109 m ²	7	354.225,00	1.211.684,58

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31. december 2024	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31. december 2024	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31. december 2024	
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2024 - 31. december 2024	
B					
			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		14	1.397,00	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		14	1.397,00	
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2007
D2	Ejendommens opførelsesår				2007
E					
		Ja		Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		27.000.000	19.327,13
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		438.319	313,76
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,62
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			767,42
H2	Erhvervslejeindtægter			0,00
H3	Boliglejeindtægter			0,00
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	152,31	361,47	338,58
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			11.284,27
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.384,53
K3	Teknisk andelsværdi			20.668,80

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m²)	53,24	0,89	1,27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m²)	106,35	12,90	45,70
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m²)	159,59	13,79	46,97
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			29,54
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	284,17	287,39	292,21

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Connie Andersen

Navn returneret af MitId: Conni Agnethe Hergott Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: d4725e1b-8f06-4571-9186-28c7de8b71d1
IP-adresse: 87.54.13.116:31317
Dato for underskrift: 14-03-2025 08:57:05 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Marianne Lundgaard Lillemose

Navn returneret af MitId: Marianne Lundgaard Lillemose
Bestyrelsesmedlem
ID: 00887fc7-aae4-44e7-9335-fe6b215545a7
IP-adresse: 80.208.65.78:12452
Dato for underskrift: 14-03-2025 15:39:16 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Sinnet Krustrup

Navn returneret af MitId: Sinnet Krustrup
Bestyrelsesformand
ID: 99b6fb42-c2de-4db6-a3b4-ee47201ee1d2
IP-adresse: 80.208.68.186:34771
Dato for underskrift: 14-03-2025 14:48:18 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Henrik Lund Eriksen

Navn returneret af MitId: Henrik Lund Eriksen
Revisor
ID: e38578f7-c1e6-4293-bb1c-45c9500b9e68
IP-adresse: 148.251.247.182:47655
Dato for underskrift: 14-03-2025 08:48:51 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Kurt Andersen

Navn returneret af MitId: Kurt Andersen
Dirigent
ID: 1a9fecac-6820-4b7b-8829-13fd0e801f70
IP-adresse: 80.62.49.9:59017
Dato for underskrift: 14-03-2025 12:36:39 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.