

Andelsboligforeningen

Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygårdsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport

for 2011/12

50. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Beliggende

Rebekkavej 49 / Rygårdsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Matr. nr. 16 ox, Gentofte by Helleruplund

Bestyrelse

Ole Krabbe Jensen

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Ole Kemp Jessen

Helle Lange

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2011/12 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2012

Bestyrelsen:

Ole Krabbe Jensen

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Ole Kemp Jessen

Helle Lange

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderlige krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 9. maj 2012

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån, der allerede var optaget pr. 1. januar 2010, er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011/12

		Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		18.419	15.000	16.260
Tilskud, privat byfornyelse	2	2.813	0	7.501
Øvrige indtægter		600	0	700
Indtægter i alt		<u>1.224.868</u>	<u>1.218.036</u>	<u>1.227.497</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	162.337	182.000	183.550
Forsikringer	4	73.603	75.000	72.580
Renholdelse mv.	5	45.344	55.000	49.368
Vedligeholdelse, løbende	6	236.855	500.000	243.236
Ombygning af fordelingsanlæg kabel-TV		81.794	0	0
Foreningsomkostninger	7	55.068	76.500	56.430
Omkostninger i alt		<u>655.001</u>	<u>888.500</u>	<u>605.164</u>
Resultat før finansielle poster		<u>569.867</u>	<u>329.536</u>	<u>622.333</u>
Finansielle indtægter	8	35.572	20.000	25.649
Finansielle omkostninger	9	136.480	165.000	151.535
Finansielle poster, netto		<u>100.908</u>	<u>145.000</u>	<u>125.886</u>
Årets resultat		<u>468.959</u>	<u>184.536</u>	<u>496.447</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		176.555	175.000	167.592
Overført restandel af årets resultat		292.404	9.536	328.855
		<u>468.959</u>	<u>184.536</u>	<u>496.447</u>
Disponeret i alt		<u>468.959</u>	<u>184.536</u>	<u>496.447</u>

Balance

pr. 31. marts 2012

	note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	10	34.400.000	34.400.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2012. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 27.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>34.400.000</u>	<u>34.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>34.400.000</u>	<u>34.400.000</u>
Restancer		5.170	0
Varmeregnskab	14	0	20.157
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.120</u>	<u>16.109</u>
Tilgodehavender		<u>19.290</u>	<u>36.266</u>
Bankbeholdninger	11	2.177.549	2.748.373
Kassebeholdning		<u>198</u>	<u>198</u>
Likvide beholdninger		<u>2.177.747</u>	<u>2.748.571</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.197.037</u>	<u>2.784.837</u>
Aktiver		<u>36.597.037</u>	<u>37.184.837</u>

Balance

pr. 31. marts 2012

	note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		21.973.815	21.973.815
Overført resultat mv.		8.480.603	8.461.644
Egenkapital før andre reserver		<u>30.454.418</u>	<u>30.435.459</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		1.250.000	800.000
Andre reserver		<u>1.250.000</u>	<u>800.000</u>
Egenkapital	12	<u>31.704.418</u>	<u>31.235.459</u>
Prioritetsgæld	13	4.736.497	4.913.051
Mellemværende andelshavere, overdragelser af andele		0	984.350
Varmeregnskab	14	7.850	0
Antenneregnskab	15	8.337	9.151
Periodeafgrænsning prioritetsrenter		74	226
Øvrig gæld		139.861	42.600
Gældsforpligtelser	16	<u>4.892.619</u>	<u>5.949.378</u>
Passiver		<u>36.597.037</u>	<u>37.184.837</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgifter	1.096.248	1.096.248	1.096.248
Afgifter forretningslokaler	106.788	106.788	106.788
	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>
Note 2. Tilskud, privat byfornyelse			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække.			
Tilskuddet bortfaldt helt i år 2011.			
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	29.999	30.000	28.223
Vandafgift	82.234	90.000	98.144
Renovation	24.414	40.000	38.126
Elforbrug fællesarealer	25.690	22.000	19.057
	<u>162.337</u>	<u>182.000</u>	<u>183.550</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	70.341		69.965
Arbejdsskedeforsikring	1.262		808
Ulykkeforsikring	1.010		817
Bestyrelsesansvar	990		990
	<u>73.603</u>	<u>75.000</u>	<u>72.580</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	27.000	30.000	27.000
Vinduespolering	17.000	25.000	17.000
Navneskilte	0		4.259
Anden renholdelse mv.	1.344		1.109
	<u>45.344</u>	<u>55.000</u>	<u>49.368</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	129.221		14.781
Maler og malervarer	604		7.303
Garmester	630		0
Varmeanlæg	1.044		135.856
Blikkenslager og VVS arbejder	43.516		49.022
Vaskeri	8.635		0
Elektriker	0		850
Porttelefon og låse, salg af nøgler	0		-65
Fællesearealer	3.836		6.947
Arkitekt og ingeniør	41.496		27.500
Diverse materialer	0		1.042
Antenne	2.274		0
Brandmateriel	5.599		0
	<u>236.855</u>	<u>500.000</u>	<u>243.236</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Advokat	2.500		0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.500		15.000
Varmeregnskabshonorar	7.611		10.501
Valuarvurdering	10.000		7.500
ABF kontingent	5.278		5.220
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	1.429		3.055
Gårdfest	6.600		8.233
Gaver	2.756		2.802
Kontorartikler mv.	453		734
Gebyrer mv.	2.941		3.385
	<u>55.068</u>	<u>76.500</u>	<u>56.430</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	35.572	20.000	25.649
Øvrige renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>35.572</u>	<u>20.000</u>	<u>25.649</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	<u>136.480</u>	<u>165.000</u>	<u>151.535</u>
	<u>136.480</u>	<u>165.000</u>	<u>151.535</u>

Noter til balancen

	2012 kr.	2011 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (vurdering 1988 + efterfølgende forbedringer)	12.426.185	12.394.486
Tilgang	0	31.699
Afgang	0	0
Kostpris 31. marts	12.426.185	12.426.185
Opskrivninger 1. april	21.973.815	22.005.514
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	31.699
Opskrivninger 31. marts	21.973.815	21.973.815
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	34.400.000	34.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2012 i henhold til vurdering af 26. april 2012 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendom A/S.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 27.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,15% p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,15% til 3,65% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.726.000 .

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Note 11. Bankbeholdninger

Østjysk Bank	740.000	750.000
Sparekassen Østjylland	745.000	0
Max Bank A/S	0	604.045
Danske Bank	24.259	1.001.962
Danske Bank - giro	92.519	125.826
BRF Bank	575.771	266.540
	2.177.549	2.748.373

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	I alt	I alt
Saldo pr. 1. april	21.973.815	8.461.644	30.435.459	800.000	31.235.459
Årets regulering dagsværdi ejendommen					0
Overført til/fra andre reserver		-450.000	-450.000	450.000	0
Overført af årets resultat		468.959	468.959		468.959
Saldo 31. marts 2012	21.973.815	8.480.603	30.454.418	1.250.000	31.704.418

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Låntype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2011/12 kr.	Betalte afdrag 2011/12 kr.	Nominel restgæld 31/3 kr.	Obligations- restgæld 31/3 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 kr.
BRF, obligationslån, rente 5 % opr. kr. 245.000, konvertibel	100,00	0,50	1.000	12.181	5.924	5.924	5.924	5.924	5.924
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.237.000, konvertibel rentesats 4,9704 %	100,00	15,00	57.634	46.172	1.012.813	1.010.823	1.012.813	48.500	1.010.823
Realkredit Danmark, flexlån opr. kr. 4.076.000, inkonvertibel rentesats 1,2460 % næste rentetilpasning 1. januar 2013	100,00	25,75	77.998	118.202	3.717.760	3.696.412	3.717.760	124.500	3.696.412
Periodeafgrænsning primo			-226						
Periodeafgrænsning ultimo			74						
			<u>136.480</u>	<u>176.555</u>	<u>4.736.497</u>		<u>4.736.497</u>	<u>178.924</u>	<u>4.713.159</u>

Noter til balancen - fortsat

	2012 kr.	2011 kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	53.370	46.860
Varmeomkostning	45.520	49.800
Afsluttet varmeår	0	17.217
	<u>7.850</u>	<u>-20.157</u>
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2011	9.151	9.363
Indbetalt	<u>96.255</u>	<u>91.800</u>
	105.406	101.163
Abonnement, kabel-TV og Copy Dan	<u>97.069</u>	<u>92.012</u>
Saldo 31. marts 2012	<u>8.337</u>	<u>9.151</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.557.573 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 310.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 5.558.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere.

Øvrige noter til årsregnskabet

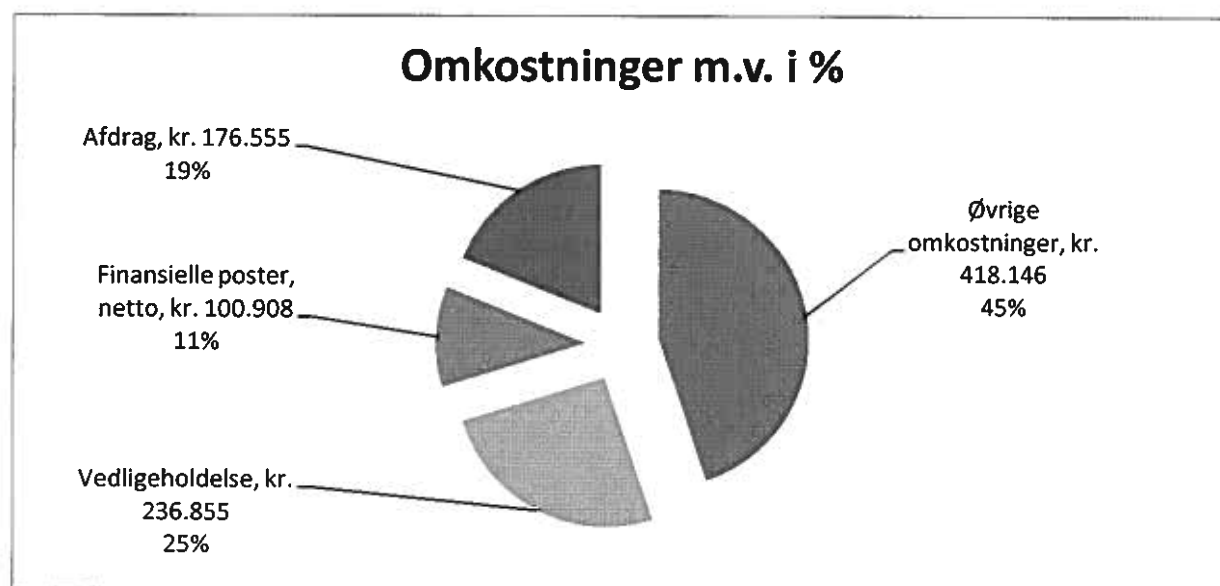
Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Hellegaarden anvendes sæskilte nøgletal som fordeling, 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:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
24	Boliger	1.968
5	Butikker	183
<u>29</u>		<u>2.151</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ²
Offentlig ejendomsvurdering	12.552
Valuarvurdering	15.993
Anskaffelsessum (kostpris)	5.777
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.253
Foreslået andelsværdi	14.169
Henlæggelser uden for andelsværdi	581
Boligafgift i gennemsnit	559



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

kr.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte
henlæggelser 31. marts 2012

30.454.418

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2012

4.736.497

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2012

-4.713.159

23.338

30.477.756

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2012. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,15% til 3,65% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.726.000 .

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 30. juni 2011

30.451.781

Andelsværdi pr 31. marts 2012

30.477.756

Andelsværdi sidste år

30.451.781

Regulering til fordeling

25.975

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2012 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2011 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2012 kr.
1	Rebekkavej 49, st., for.	649.466	602.403	1,36	0	1,79	465	602.868
2	Rebekkavej 49, st., for.	704.834	649.622	1,60	0	2,10	545	650.167
3	Rebekkavej 49, st., for.	621.500	572.860	1,41	0	1,85	481	573.341
4	Rebekkavej 49, st., for.	791.017	728.968	1,80	0	2,36	613	729.581
5	Rebekkavej 49, st., for.	1.198.282	1.104.420	2,72	0	3,57	927	1.105.347
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.131.711	3,83	0	3,73	969	1.132.680
7	Rebekkavej 49, 1. th.	1.216.646	1.119.629	3,80	0	3,69	958	1.120.587
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.131.711	3,83	0	3,73	969	1.132.680
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.119.627	3,80	0	3,69	958	1.120.585
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.129.400	3,83	0	3,73	969	1.130.369
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.119.627	3,80	0	3,69	958	1.120.585
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.080.501	3,71	0	3,56	925	1.081.426
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.028.184	3,58	0	3,39	881	1.029.065
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv	1.462.983	1.346.246	4,38	0	4,44	1.153	1.347.399
15	Rygårdsvænget 1, 1. th	1.579.637	1.453.699	4,64	0	4,79	1.244	1.454.943
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv	1.462.983	1.346.246	4,38	0	4,44	1.153	1.347.399
17	Rygårdsvænget 1, 2. th	1.579.637	1.453.699	4,64	0	4,79	1.244	1.454.943
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv	1.462.983	1.346.246	4,38	0	4,44	1.153	1.347.399
19	Rygårdsvænget 1, 3. th	1.579.637	1.453.699	4,64	0	4,79	1.244	1.454.943
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv	1.420.429	1.307.111	4,28	0	4,31	1.120	1.308.231
21	Rygårdsvænget 1, 4. th	1.492.376	1.373.274	4,44	0	4,53	1.177	1.374.451
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv	899.310	827.533	3,07	0	2,73	709	828.242
23	Rygårdsvænget 3, 1. th	985.461	906.848	3,27	0	2,99	777	907.625
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv	899.312	827.535	3,07	0	2,73	709	828.244
25	Rygårdsvænget 3, 2. th	985.461	906.848	3,27	0	2,99	777	907.625
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv	899.312	827.535	3,07	0	2,73	709	828.244
27	Rygårdsvænget 3, 3. th	985.462	906.849	3,27	0	2,99	777	907.626
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv	867.861	798.713	3,00	0	2,63	683	799.396
29	Rygårdsvænget 3, 4. tv	924.664	851.047	3,13	0	2,80	727	851.774
		33.080.983	30.451.791	100,00	0	100,00	25.974	30.477.765
Afrunding		-10	-10		0		1	-9
		<u>33.080.973</u>	<u>30.451.781</u>		0		25.975	<u>30.477.756</u>

