

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygårdsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport

for 2012/13

51. 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 Hellegården

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 Samuelson

Merete Hübertz

Tomas Bohse

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2013

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2012/13 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013.

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 15. maj 2013

Bestyrelsen:

Ole Krabbe Jensen

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelson

Merete Hübertz

Tomas Bohse

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013, 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013 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 15. maj 2013

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 2012/13

		Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		15.800	10.000	18.419
Øvrige indtægter	2	10.128	0	3.413
Indtægter i alt		<u>1.228.964</u>	<u>1.213.036</u>	<u>1.224.868</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	162.795	167.000	162.337
Forsikringer	4	83.804	75.000	73.603
Renholdelse mv.	5	48.887	52.000	45.344
Vedligeholdelse, løbende	6	636.696	850.000	236.855
Ombygning af fordelingsanlæg kabel-TV		0	0	81.794
Foreningsomkostninger	7	54.679	76.500	55.068
Omkostninger i alt		<u>986.861</u>	<u>1.220.500</u>	<u>655.001</u>
Resultat før finansielle poster		<u>242.103</u>	<u>-7.464</u>	<u>569.867</u>
Finansielle indtægter	8	23.375	15.000	35.572
Finansielle omkostninger	9	123.450	145.000	136.480
Finansielle poster, netto		<u>100.075</u>	<u>130.000</u>	<u>100.908</u>
Årets resultat		<u>142.028</u>	<u>-137.464</u>	<u>468.959</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		180.895	175.000	176.555
Overført restandel af årets resultat		-38.867	-312.464	292.404
		<u>142.028</u>	<u>-137.464</u>	<u>468.959</u>
Disponeret i alt		<u>142.028</u>	<u>-137.464</u>	<u>468.959</u>

Balance

pr. 31. marts 2013

	note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	10	34.500.000	34.400.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2013. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 31.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>34.500.000</u>	<u>34.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>34.500.000</u>	<u>34.400.000</u>
Restancer		4.587	5.170
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.753</u>	<u>14.120</u>
Tilgodehavender		<u>20.340</u>	<u>19.290</u>
Bankbeholdninger	11	2.110.186	2.177.549
Kassebeholdning		<u>1.698</u>	<u>198</u>
Likvide beholdninger		<u>2.111.884</u>	<u>2.177.747</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.132.224</u>	<u>2.197.037</u>
Aktiver		<u><u>36.632.224</u></u>	<u><u>36.597.037</u></u>

Balance

pr. 31. marts 2013

	note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		22.073.815	21.973.815
Overført resultat mv.		<u>8.422.631</u>	<u>8.480.603</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>30.496.446</u>	<u>30.454.418</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>1.450.000</u>	<u>1.250.000</u>
Andre reserver		<u>1.450.000</u>	<u>1.250.000</u>
Egenkapital	12	<u>31.946.446</u>	<u>31.704.418</u>
Forpligtelser			
Prioritetsgæld	13	4.555.602	4.736.497
Mellemværende andelshavere, overdragelser af andele		0	0
Varmeregnskab	14	4.830	7.850
Antenneregnskab	15	1.291	8.337
Periodeafgrænsning prioritetsrenter		0	74
Øvrig gæld		<u>124.055</u>	<u>139.861</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>4.685.778</u>	<u>4.892.619</u>
Passiver		<u>36.632.224</u>	<u>36.597.037</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser			
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 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. Øvrige indtægter			
Administrationsgebyrer	1.450		600
Tilskud, privat byfornyelse	0		2.813
Nulstilling af antenneregnskab	8.678		0
	<u>10.128</u>	<u>0</u>	<u>3.413</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	31.497	32.000	29.999
Vandafgift	85.361	85.000	82.234
Renovation	26.616	25.000	24.414
Elforbrug fællesarealer	19.321	25.000	25.690
	<u>162.795</u>	<u>167.000</u>	<u>162.337</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	80.520		70.341
Arbejdsskadeforsikring	1.284		1.262
Ulykkeforsikring	1.010		1.010
Bestyrelsesansvar	990		990
	<u>83.804</u>	<u>75.000</u>	<u>73.603</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	28.256	27.000	27.000
Vinduespolering	17.000	25.000	17.000
Navneskilte	1.537		0
Anden renholdelse mv.	2.094		1.344
	<u>48.887</u>	<u>52.000</u>	<u>45.344</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	128.893		0
Murer	388.126		129.221
Maler og malervarer	16.875		604
Gulvarbejder	11.275		0
Glarmester	1.187		630
Varmeanlæg	0		1.044
Blikkenslager og VVS arbejder	5.678		43.516
Smed vedrørende karnapper	39.683		0
Kloakservice	3.189		0
Vaskeri	4.555		8.635
Elektriker	3.183		0
Porttelefon og låse, salg af nøgler	3.489		0
Fællesearealer	2.749		3.836
Havemøbler og grill	16.767		0
Arkitekt og ingeniør	0		41.496
Diverse materialer og småanskaffelser	4.900		0
Antenne	0		2.274
Brandmateriel	6.147		5.599
	<u>636.696</u>	<u>850.000</u>	<u>236.855</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Advokat	938		2.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.750		15.500
Varmeregnskabshonorar	10.369		7.611
Valuarvurdering	7.500		10.000
ABF kontingent	5.336		5.278
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	970		1.429
Gårdfest	6.663		6.600
Gaver	2.868		2.756
Kontorartikler mv.	1.318		453
Gebyrer mv.	2.967		2.941
	<u>54.679</u>	<u>76.500</u>	<u>55.068</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	20.518	15.000	35.572
Øvrige renteindtægter	407		0
Reservefondsudlodning	2.450		0
	<u>23.375</u>	<u>15.000</u>	<u>35.572</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	<u>123.450</u>	<u>145.000</u>	<u>136.480</u>
	<u>123.450</u>	<u>145.000</u>	<u>136.480</u>

Noter til balancen

	2013 kr.	2012 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (vurdering 1988 + efterfølgende forbedringer)	12.426.185	12.426.185
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. marts	12.426.185	12.426.185
Opskrivninger 1. april	21.973.815	21.973.815
Årets opskrivning	100.000	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	22.073.815	21.973.815
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	34.500.000	34.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2013 i henhold til vurdering af 22. april 2013 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendom A/S.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 31.000.000.

Heraf udgør grundværdien kr. 2.389.500.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,18% 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 3,18% til 3,68% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.682.000 .

Note 11. Bankbeholdninger

Østjysk Bank	0	740.000
Sparekassen Østjylland	0	745.000
Totalbanken	750.000	0
Finansbanken	745.000	0
Danske Bank	74.189	24.259
Danske Bank - giro	535.833	92.519
BRF Bank	5.164	575.771
	2.110.186	2.177.549

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv. i alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv. i alt		
Saldo pr. 1. april	21.973.815	8.480.603	30.454.418	1.250.000	31.704.418
Årets regulering dagsværdi ejendommen	100.000		100.000		100.000
Overført til/fra andre reserver		-200.000	-200.000	200.000	0
Overført af årets resultat		142.028	142.028		142.028
Saldo 31. marts 2013	22.073.815	8.422.631	30.496.446	1.450.000	31.946.446

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2012/13 kr.	Betalte afdrag 2012/13 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	indfriet		271	5.924	0	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.237.000, konvertibel rentesats 4,9704 %	100,00	14,00	57.395	48.510	964.303	962.512	964.303	52.000	962.512
Realkredit Danmark, flexlån opr. kr. 4.076.000, inkonvertibel rentesats 0,4764 % næste rentetilpasning 1. januar 2014	101,15	24,75	65.858	126.461	3.591.299	3.550.449	3.591.299	135.000	3.591.299
Periodeafgrænsning primo			-74						
Periodeafgrænsning ultimo			0						
			<u>123.450</u>	<u>180.895</u>	<u>4.555.602</u>		<u>4.555.602</u>	<u>187.000</u>	<u>4.553.811</u>

Noter til balancen - fortsat

	2013 kr.	2012 kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	53.070	53.370
Varmeomkostning	48.240	45.520
Afsluttet varmeår	0	0
	<u>4.830</u>	<u>7.850</u>
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2012	8.337	9.151
Nulstilling af antenneregnskab (indtægtsført note 2)	-8.678	0
Indbetalt	<u>33.012</u>	<u>96.255</u>
	32.671	105.406
Udgifter Yousee og Copy Dan	<u>31.380</u>	<u>97.069</u>
Saldo 31. marts 2013	<u>1.291</u>	<u>8.337</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.368.602 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

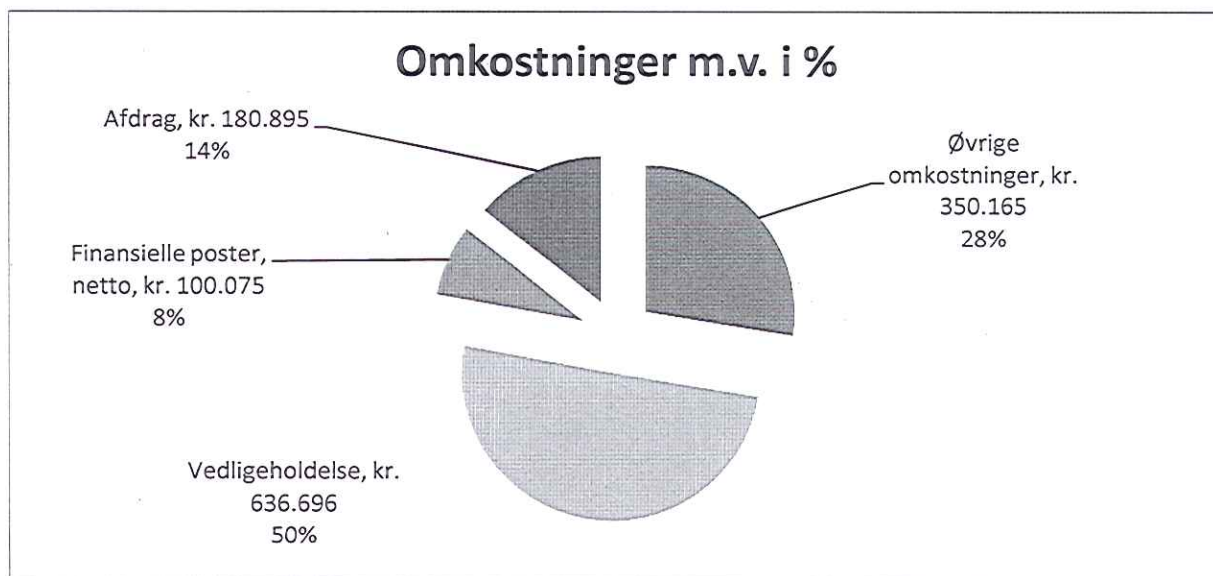
Note 18. Nøgletal

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	14.412
Valuarvurdering	16.039
Anskaffelsessum (kostpris)	5.777
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.187
Foreslået andelsværdi	14.179
Henlæggelser uden for andelsværdi	674
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 2013

30.496.446

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2013

4.555.602

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2013

-4.553.811

1.791

30.498.237

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2013. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,18% til 3,68% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.682.000 .

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 12. juni 2012

30.477.756

Andelsværdi pr 31. marts 2013

30.498.237

Andelsværdi sidste år

30.477.756

Regulering til fordeling

20.481

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2013 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2012 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2013 kr.
1	Rebekkavej 49, st., for.	649.466	602.868	1,36	0	1,79	367	603.235
2	Rebekkavej 49, st., for.	704.834	650.167	1,60	0	2,10	430	650.597
3	Rebekkavej 49, st., for.	621.500	573.341	1,41	0	1,85	379	573.720
4	Rebekkavej 49, st., for.	791.017	729.581	1,80	0	2,36	483	730.064
5	Rebekkavej 49, st., for.	1.198.282	1.105.347	2,72	0	3,57	731	1.106.078
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.132.680	3,83	0	3,73	764	1.133.444
7	Rebekkavej 49, 1. th.	1.216.646	1.120.587	3,80	0	3,69	756	1.121.343
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.132.680	3,83	0	3,73	764	1.133.444
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.120.585	3,80	0	3,69	756	1.121.341
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.130.369	3,83	0	3,73	764	1.131.133
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.120.585	3,80	0	3,69	756	1.121.341
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.081.426	3,71	0	3,56	729	1.082.155
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.029.065	3,58	0	3,39	694	1.029.759
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv	1.462.983	1.347.399	4,38	0	4,44	909	1.348.308
15	Rygårdsvænget 1, 1. th	1.579.637	1.454.943	4,64	0	4,79	981	1.455.924
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv	1.462.983	1.347.399	4,38	0	4,44	909	1.348.308
17	Rygårdsvænget 1, 2. th	1.579.637	1.454.943	4,64	0	4,79	981	1.455.924
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv	1.462.983	1.347.399	4,38	0	4,44	909	1.348.308
19	Rygårdsvænget 1, 3. th	1.579.637	1.454.943	4,64	0	4,79	981	1.455.924
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv	1.420.429	1.308.231	4,28	0	4,31	883	1.309.114
21	Rygårdsvænget 1, 4. th	1.492.376	1.374.451	4,44	0	4,53	928	1.375.379
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv	899.310	828.242	3,07	0	2,73	559	828.801
23	Rygårdsvænget 3, 1. th	985.461	907.625	3,27	0	2,99	612	908.237
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv	899.312	828.244	3,07	0	2,73	559	828.803
25	Rygårdsvænget 3, 2. th	985.461	907.625	3,27	0	2,99	612	908.237
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv	899.312	828.244	3,07	0	2,73	559	828.803
27	Rygårdsvænget 3, 3. th	985.462	907.626	3,27	0	2,99	612	908.238
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv	867.861	799.396	3,00	0	2,63	539	799.935
29	Rygårdsvænget 3, 4. tv	924.664	851.774	3,13	0	2,80	573	852.347
		33.080.983	30.477.765	100,00	0	100,00	20.479	30.498.244
Afrunding		-10	-9		0		2	-7
		<u>33.080.973</u>	<u>30.477.756</u>		0		20.481	<u>30.498.237</u>

