

**Andelsboligforeningen
Hellegaarden**

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

REVISION & RÅDGIVNING

**Årsrapport
2013/14**

52. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Beliggende

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Matr. nr. 16 ox, Gentofte by Helleruplund

Adresse

Andelsboligforeningen Hellegaarden

c/o Ole Krabbe Jensen

Rygaardsvænget 1, 4.tv.

2900 Hellerup

Bestyrelse

Ole Krabbe Jensen

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelson

Merete Hübertz

Carsten Pagsberg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 284 284

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2014

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2013/14 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014.

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 27. maj 2014

Bestyrelsen:

Ole Krabbe Jensen

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Merete Hübertz

Carsten Pagsberg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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.

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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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.

Brøndby, den 27. maj 2014

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 korigeret 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

Nøgleoplysninger

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

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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 2013/14

		Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		17.862	10.000	15.800
Øvrige indtægter	2	<u>2.112</u>	<u>0</u>	<u>10.128</u>
Indtægter i alt		<u>1.223.010</u>	<u>1.213.036</u>	<u>1.228.964</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	160.777	175.000	162.795
Forsikringer	4	86.607	85.000	83.804
Renholdelse mv.	5	44.166	56.000	48.887
Vedligeholdelse, løbende	6	204.386	300.000	636.696
Foreningsomkostninger	7	<u>58.133</u>	<u>73.500</u>	<u>54.679</u>
Omkostninger i alt		<u>554.069</u>	<u>689.500</u>	<u>986.861</u>
Resultat før finansielle poster		<u>668.941</u>	<u>523.536</u>	<u>242.103</u>
Finansielle indtægter	8	15.223	15.000	23.375
Finansielle omkostninger	9	<u>97.454</u>	<u>100.000</u>	<u>123.450</u>
Finansielle poster, netto		<u>82.231</u>	<u>85.000</u>	<u>100.075</u>
Årets resultat		<u>586.710</u>	<u>438.536</u>	<u>142.028</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>586.710</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		188.095	175.000	180.895
Overført restandel af årets resultat		<u>-188.095</u>	<u>63.536</u>	<u>-38.867</u>
		<u>0</u>	<u>238.536</u>	<u>142.028</u>
Disponeret i alt		<u>586.710</u>	<u>438.536</u>	<u>142.028</u>

Balance
pr. 31. marts 2014

	note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	10	35.700.000	34.500.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2014. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 31.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>35.700.000</u>	<u>34.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>35.700.000</u>	<u>34.500.000</u>
Restancer / tilgodehavende		3.451	4.587
Antenneregnskab	15	6.203	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.290</u>	<u>15.753</u>
Tilgodehavender		<u>25.944</u>	<u>20.340</u>
Bankbeholdninger	11	2.441.133	2.110.186
Kassebeholdning		<u>0</u>	<u>1.698</u>
Likvide beholdninger		<u>2.441.133</u>	<u>2.111.884</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.467.077</u>	<u>2.132.224</u>
Aktiver		<u><u>38.167.077</u></u>	<u><u>36.632.224</u></u>

Balance
pr. 31. marts 2014

	note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		23.273.815	22.073.815
Overført resultat mv.		<u>8.422.631</u>	<u>8.422.631</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>31.696.446</u>	<u>30.496.446</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		450.000	1.450.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.586.710</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>2.036.710</u>	<u>1.450.000</u>
Egenkapital	12	<u>33.733.156</u>	<u>31.946.446</u>
Prioritetsgæld	13	4.367.507	4.555.602
Mellemværende andelshavere, overdragelser af andele		2.000	0
Varmeregnskab	14	620	4.830
Antenneregnskab	15	0	1.291
Øvrig gæld		<u>63.794</u>	<u>124.055</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>4.433.921</u>	<u>4.685.778</u>
Passiver		<u>38.167.077</u>	<u>36.632.224</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgifter	1.097.774	1.096.248	1.096.248
Afgifter forretningslokaler	105.262	106.788	106.788
	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Administrationsgebyrer	2.112		1.450
Nulstilling af antenneregnskab	0		8.678
	<u>2.112</u>	<u>0</u>	<u>10.128</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	33.645	35.000	31.497
Vandafgift	79.285	90.000	85.361
Renovation	29.906	30.000	26.616
Elforbrug fællesarealer	17.941	20.000	19.321
	<u>160.777</u>	<u>175.000</u>	<u>162.795</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	83.251		80.520
Arbejdsskadeforsikring	1.356		1.284
Ulykkeforsikring	1.010		1.010
Bestyrelsesansvar	990		990
	<u>86.607</u>	<u>85.000</u>	<u>83.804</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	23.625	35.000	28.256
Vinduespolering	17.000	21.000	17.000
Navneskilte	1.590		1.537
Anden renholdelse mv.	1.951		2.094
	<u>44.166</u>	<u>56.000</u>	<u>48.887</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	0		128.893
Murer	40.081		388.126
Maler og malervarer	41.000		16.875
Gulvarbejder	93.750		11.275
Garmester	563		1.187
Blikkenslager og VVS arbejder	10.661		5.678
Smed vedrørende karnapper	0		39.683
Kloakservice	0		3.189
Vaskeri	0		4.555
Elektriker	0		3.183
Porttelefon og låse, salg af nøgler	440		3.489
Fællesearealer	2.691		2.749
Havemøbler og grill	5.320		16.767
Diverse materialer og småanskaffelser	9.880		4.900
Brandmateriel	0		6.147
	<u>204.386</u>	<u>300.000</u>	<u>636.696</u>

Note 7. Foreningsomkostninger

Advokat	0		938
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.125	15.500	15.750
Revision, implementering af nye nøgleoplysning i årsregnskaber	2.000		0
Varmeregnskabshonorar	9.478	10.000	10.369
Valuarvurdering	7.500	15.000	7.500
ABF kontingent	5.394		5.336
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	2.031		970
Gårdfest	9.834	8.000	6.663
Gaver	3.300		2.868
Kontorartikler, kursus mv.	2.125		1.318
Gebyrer mv.	3.346		2.967
Øvrig (budget)		25.000	
	<u>58.133</u>	<u>73.500</u>	<u>54.679</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	15.223	15.000	20.518
Øvrige renteindtægter	0		407
Reservefondsudlodning	0		2.450
	<u>15.223</u>	<u>15.000</u>	<u>23.375</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	<u>97.454</u>	<u>100.000</u>	<u>123.450</u>
	<u>97.454</u>	<u>100.000</u>	<u>123.450</u>

Noter til balancen

	2014 kr.	2013 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	<u>12.426.185</u>	<u>12.426.185</u>
Opskrivninger 1. april	22.073.815	21.973.815
Årets opskrivning	1.200.000	100.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	<u>23.273.815</u>	<u>22.073.815</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>35.700.000</u>	<u>34.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2014 i henhold til vurdering af 4. april 2014 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendomsvurdering 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 3,19% 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 3,19% til 3,69% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.822.000 .

Note 11. Bankbeholdninger

Totalbanken	750.000	750.000
Finansbanken	753.930	745.000
Danske Bank	85.944	74.189
Danske Bank - giro	840.602	535.833
BRF Bank	10.657	5.164
	<u>2.441.133</u>	<u>2.110.186</u>

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.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. april	22.073.815	8.422.631	30.496.446	1.450.000	0	1.450.000	31.946.446
Årets regulering dagsværdi ejendommen	1.200.000		1.200.000				1.200.000
Overført til / fra andre reserver			0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Reserveret til vedligeholdelse					586.710	586.710	586.710
Overført af årets resultat		0	0				0
Saldo 31. marts 2014	<u>23.273.815</u>	<u>8.422.631</u>	<u>31.696.446</u>	<u>450.000</u>	<u>1.586.710</u>	<u>2.036.710</u>	<u>33.733.156</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Låntype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2013/14 kr.	Betalte afdrag 2013/14 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.
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.237.000, konvertibel rentesats 4,9704 %	100,00	13 år	55.971	50.966	913.337	911.740	913.337	53.000	911.740
Realkredit Danmark, flexlån, va. rente opr. kr. 4.076.000, inkonvertibel rentesats pt. 0,4580 % næste rentetilpasning 1. januar 2015	100,00	23 år 9 mdr.	41.483	137.129	3.454.170	3.414.376	3.454.170	142.000	3.414.376
			<u>97.454</u>	<u>188.095</u>	<u>4.367.507</u>		<u>4.367.507</u>	<u>195.000</u>	<u>4.326.116</u>

Noter til balancen - fortsat

	2014 kr.	2013 kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	52.770	53.070
Varmeomkostning	52.150	48.240
Afsluttet varmeår	0	0
	<u>620</u>	<u>4.830</u>
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2013	1.291	8.337
Nulstilling af antenneregnskab (indtægtsført note 2)	0	-8.678
Indbetalt	<u>38.764</u>	<u>33.012</u>
	40.055	32.671
Udgifter Yousee og Copy Dan (heraf forudbetalt kr. 5.496)	<u>46.258</u>	<u>31.380</u>
Saldo 31. marts 2014	<u>-6.203</u>	<u>1.291</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.172.507 langfristede gældsforpligtelser.

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

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanthebreve nom. kr. 310.000. Ejerpanthebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er udover ejerpanthebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 5.313.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hellegaarden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2014	2014	2013	2012
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	24	2.068	2.051	2.051
B2	Erhvervsandele	4	198	215	215
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	28	2.266	2.266	2.266

		Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Foreningens fordelingstal for boligafgifter er baseret på andelenes indbyrdes "lejeværdi", som de er angivet i vægtægterne, §5 og bilag 1, og som er ændret flere gange, senest i forbindelse med etablering af altaner. Andelenes værdier tager udgangspunkt i værdierne 30. juni 2008 med senere reguleringer. De årlige tilskrivninger fordeles pt. efter samme fordelingstal, som boligafgifterne i 2008. Hvis andelenes værdi overstiger et niveau, svarende til værdierne i 2008, vil den efterfølgende del af tilskrivningerne herefter ske efter samme fordeling, som de aktuelle boligafgifter.			

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/3 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.700.000	15.755

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/3 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.036.710	899

	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		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

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	100.253	* 12 / 2.266	531
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 / 2.266	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 / 2.266	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	207	63	259

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen (note 19)
	m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
	m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	14.006
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	868
K3	Teknisk andelsværdi	14.874

Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år
	m² ultimo året i alt (B6)

		År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	281	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	281	90

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P Friværdi	88

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2011/12 kr. pr. m ²	År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	78	80
			83

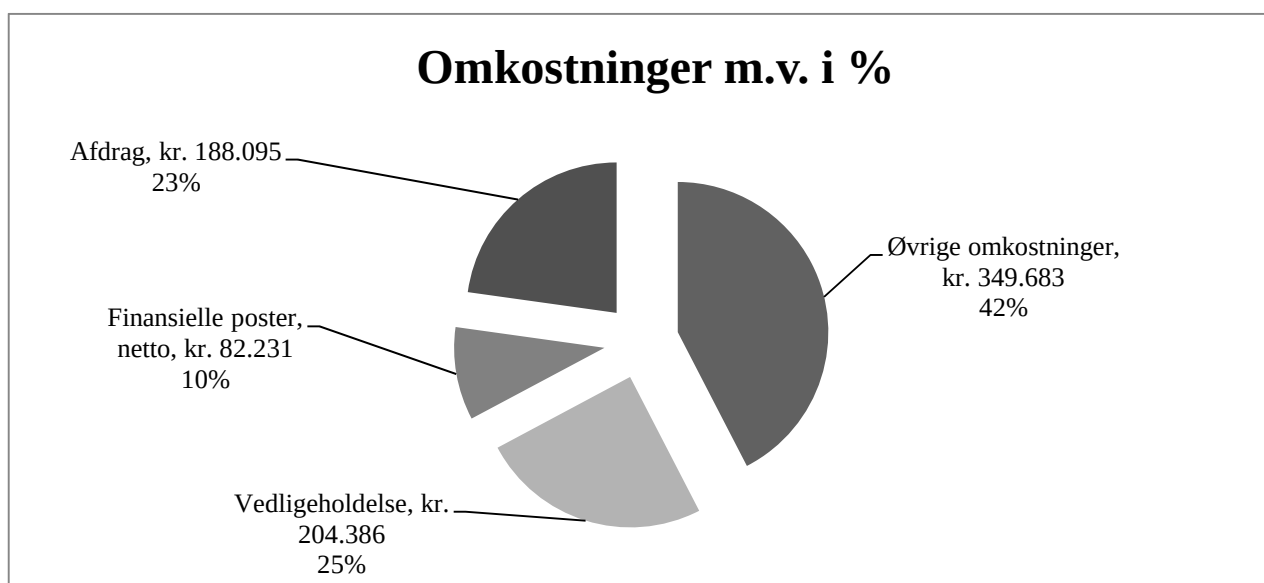
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	13.680	13.680	
Valuarvurdering	15.755	15.755	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.484	5.484	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	868	868	
Foreslået andelsværdi	14.006	14.006	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	899	899	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		531	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			98

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat



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 andre reserver 31. marts 2014	31.696.446
---	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2014

4.367.507

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2014

-4.326.116

41.391

31.737.837

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2014. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,19% til 3,69% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.822.000 .

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 14. juni 2013

30.498.237

Andelsværdi pr 31. marts 2014

31.737.837

Andelsværdi sidste år

30.498.237

Regulering til fordeling

1.239.600

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2014 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2013 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2014 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	603.235	1,36	0	1,79	22.189	625.424
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	650.597	1,60	0	2,10	26.032	676.629
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	730.064	1,80	0	2,36	29.255	759.319
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.106.078	2,72	0	3,57	44.254	1.150.332
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.133.444	3,83	0	3,73	46.237	1.179.681
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	1.695.063	5,21	0	5,54	68.674	1.763.737
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.133.444	3,83	0	3,73	46.237	1.179.681
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.121.341	3,80	0	3,69	45.741	1.167.082
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.131.133	3,83	0	3,73	46.237	1.177.370
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.121.341	3,80	0	3,69	45.741	1.167.082
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.082.155	3,71	0	3,56	44.130	1.126.285
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.029.759	3,58	0	3,39	42.022	1.071.781
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	1.348.308	4,38	0	4,44	55.038	1.403.346
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	1.455.924	4,64	0	4,79	59.377	1.515.301
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	1.348.308	4,38	0	4,44	55.038	1.403.346
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	1.455.924	4,64	0	4,79	59.377	1.515.301
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	1.348.308	4,38	0	4,44	55.038	1.403.346
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	1.455.924	4,64	0	4,79	59.377	1.515.301
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.309.114	4,28	0	4,31	53.427	1.362.541
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	1.375.379	4,44	0	4,53	56.154	1.431.533
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	828.801	3,07	0	2,73	33.841	862.642
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	908.237	3,27	0	2,99	37.064	945.301
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	828.803	3,07	0	2,73	33.841	862.644
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	908.237	3,27	0	2,99	37.064	945.301
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	828.803	3,07	0	2,73	33.841	862.644
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	908.238	3,27	0	2,99	37.064	945.302
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	799.935	3,00	0	2,63	32.601	832.536
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	852.347	3,13	0	2,80	34.709	887.056
		33.080.983	30.498.244	100,00	0	100,00	1.239.600	31.737.844
Afrunding		-10	-7		0		0	-7
		33.080.973	30.498.237		0		1.239.600	31.737.837

