

**Andelsboligforeningen
Hellegaarden**

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3
2900 Hellerup
CVR-nr. 53 43 82 10

REVISION & RÅDGIVNING

**Årsrapport
2015/16**

54. 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	24

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

Rygaardsvænget 1, 4.tv.

2900 Hellerup

Bestyrelse

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Merete Hübertz

Carsten Pagsberg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 284 284

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2015/16 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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 10. maj 2016

Bestyrelsen:

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

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 2015 - 31. marts 2016, 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 yderligere 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 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 10. maj 2016

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

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 bolig-afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger 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 korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån, der allerede var optaget pr. 1. januar 2010 og omlagt efterfølgende, er uændret indregnet til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 19 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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 2015/16

		Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		16.846	15.000	20.767
Øvrige indtægter	2	4.325	0	2.730
Indtægter i alt		<u>1.224.207</u>	<u>1.218.036</u>	<u>1.226.533</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	164.517	190.000	177.032
Forsikringer	4	88.959	90.000	87.996
Renholdelse mv.	5	39.243	55.000	40.801
Vedligeholdelse, løbende	6	115.441	225.000	208.863
Foreningsomkostninger	7	60.217	82.000	58.507
Afskrivninger inventar mv.	11	10.920	11.000	10.920
Omkostninger i alt		<u>479.297</u>	<u>653.000</u>	<u>584.119</u>
Resultat før finansielle poster		<u>744.910</u>	<u>565.036</u>	<u>642.414</u>
Finansielle indtægter	8	7.399	15.000	15.065
Finansielle omkostninger	9	188.441	87.000	92.753
Finansielle poster, netto		<u>181.042</u>	<u>72.000</u>	<u>77.688</u>
Årets resultat		<u>563.868</u>	<u>493.036</u>	<u>564.726</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>536.466</u>	<u>275.000</u>	<u>517.976</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.920	-11.000	-10.920
Anskaffelse af ny vaskemaskine		0	0	54.601
Betalte prioritetsafdrag		206.289	200.000	191.317
Overført restandel af årets resultat		-167.967	29.036	-188.248
		<u>27.402</u>	<u>218.036</u>	<u>46.750</u>
Disponeret i alt		<u>563.868</u>	<u>493.036</u>	<u>564.726</u>

Balance**pr. 31. marts 2016**

	note	31/3 2016 kr.	31/3 2015 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 31.000.000.	10	35.967.239	35.656.319
Inventar, driftsmateriel mv.	11	32.761	43.681
Materielle anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>35.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>35.700.000</u>
Restancer / tilgodehavende		763	2.975
Antenneregnskab	16	16.627	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.384</u>	<u>18.549</u>
Tilgodehavender		<u>35.774</u>	<u>21.524</u>
Bankbeholdninger	12	3.259.651	2.872.778
Kassebeholdning		<u>0</u>	<u>6.615</u>
Likvide beholdninger		<u>3.259.651</u>	<u>2.879.393</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.295.425</u>	<u>2.900.917</u>
Aktiver		<u><u>39.295.425</u></u>	<u><u>38.600.917</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2016**

	note	31/3 2016 kr.	31/3 2015 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		23.541.054	23.230.134
Overført resultat mv.		<u>8.196.783</u>	<u>8.469.381</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>31.737.837</u>	<u>31.699.515</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		450.000	450.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.941.152</u>	<u>2.104.686</u>
Andre reserver		<u>3.391.152</u>	<u>2.554.686</u>
Egenkapital	13	<u>35.128.989</u>	<u>34.254.201</u>
Prioritetsgæld	14	4.108.932	4.176.190
Varmeregnskab	15	6.425	7.455
Antenneregnskab	16	0	1.446
Øvrig gæld		<u>51.079</u>	<u>161.625</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>4.166.436</u>	<u>4.346.716</u>
Passiver		<u>39.295.425</u>	<u>38.600.917</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgifter	1.105.404	1.105.404	1.105.404
Afgifter forretningslokaler	97.632	97.632	97.632
	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Administrationsgebyrer	4.325	0	2.730
	<u>4.325</u>	<u>0</u>	<u>2.730</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	37.655	40.000	35.773
Vandafgift	75.155	130.000	92.953
Renovation	31.016		28.839
Elforbrug fællesarealer	20.691	20.000	19.467
	<u>164.517</u>	<u>190.000</u>	<u>177.032</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	85.683		84.678
Arbejdsskade-forsikring	1.435		1.450
Ulykkeforsikring	1.021		1.048
Bestyrelsesansvar	820		820
	<u>88.959</u>	<u>90.000</u>	<u>87.996</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	21.769	35.000	22.737
Vinduespolering	17.025	20.000	17.000
Navneskilte	0		531
Anden renholdelse mv.	449		533
	<u>39.243</u>	<u>55.000</u>	<u>40.801</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	0		9.796
Murer	51.156		0
Maler og malervarer	8.687		0
Elektriker	1.320		0
Garmester	0		0
Blikkenslager og VVS arbejder	39.482		41.368
Kloakservice herunder udbedring af kloakskader	0		103.056
Vaskeri	3.058		18.258
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-123		4.110
Fællesearealer	2.165		22.145
Skadedyrsbekæmpelse	995		0
Diverse materialer og småanskaffelser	3.076		4.020
Teknisk rådgivning	5.625		6.110
	<u>115.441</u>	<u>225.000</u>	<u>208.863</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	14.625
Varmeregnskabshonorar	10.074	12.000	10.695
Valuarvurdering	7.500		7.500
ABF kontingent	5.320		5.264
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	4.319		3.812
Gårdfest	9.388	10.000	9.103
Gaver	2.701		2.891
Kontorartikler, kursus mv.	1.179		1.166
Gebyrer mv.	4.736		3.451
Øvrig (budget)	0	25.000	0
Diverse (budget)	0	20.000	0
	<u>60.217</u>	<u>82.000</u>	<u>58.507</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	7.399	15.000	15.065
	<u>7.399</u>	<u>15.000</u>	<u>15.065</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	94.567	87.000	92.753
Øvrige renter	7		0
Omkostninger og kurstab låneomlægning	93.867		0
	<u>188.441</u>	<u>87.000</u>	<u>92.753</u>

Noter til balancen

	31/3 2016 kr.	31/3 2015 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	23.230.134	23.273.815
Årets opskrivning	310.920	0
Tilbageført opskrivning	0	43.681
Opskrivninger 31. marts	<u>23.541.054</u>	<u>23.230.134</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>35.967.239</u>	<u>35.656.319</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2016 i henhold til vurdering af 18. april 2016 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendomsvurdering A/S.
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 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. 4.935.000 .

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2016 kr.	31/3 2015 kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	54.601	0
Årets tilgang (vaskerimaskiner)	0	54.601
Kostpris 31. december	54.601	54.601
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	10.920	0
Afskrivning indeværende år	10.920	10.920
Akkumulerede afskrivninger 31. december	21.840	10.920
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016	32.761	43.681
Forventet levetid, år	5-10	5-10

Note 12. Bankbeholdninger

	Renter af indestående pr. 31/3 % p.a.		
Totalbanken	0,50	750.000	750.000
Finansnetbanken		758.681	758.195
Danske Bank		150	56
Danske Bank		1.727.291	1.344.157
Jyske Bank		23.529	20.370
		3.259.651	2.872.778

Noter til balancen - fortsat

Note 13. 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	23.230.134	8.469.381	31.699.515	450.000	2.104.686	2.554.686	34.254.201
Årets regulering dagsværdi ejendommen	310.920		310.920				310.920
Overført til / fra andre reserver		-300.000	-300.000		300.000	300.000	0
Reserveret til vedligeholdelse					536.466	536.466	536.466
Overført af årets resultat		27.402	27.402				27.402
Saldo 31. marts 2016	<u>23.541.054</u>	<u>8.196.783</u>	<u>31.737.837</u>	<u>450.000</u>	<u>2.941.152</u>	<u>3.391.152</u>	<u>35.128.989</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2015/16 kr.	Betalte afdrag 2015/16 kr.	Nominel restgæld 31/3 2016 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 2016 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 2016 kr.
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.237.000, konvertibel rentesats 4,9704 %	indfriet		37.562	41.932	0	0		0
Realkredit Danmark, flexlån, va. rente opr. kr. 4.076.000, inkonvertibel rentesats pt. 0,5124 %	indfriet		29.843	103.289	0	0		0
Realkredit Danmark, obligationslån 2% opr. kr. 4.170.000, konvertibel rentesats 2,0199 % p.a.	100,00	14 år 9 mdr.	27.162	61.068	4.108.932	4.108.932	245.000	4.108.932
			<u>94.567</u>	<u>206.289</u>	<u>4.108.932</u>	<u>4.108.932</u>	<u>245.000</u>	<u>4.108.932</u>

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2016 kr.	31/3 2015 kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	54.465	53.505
Varmeomkostning	48.040	46.050
Afsluttet varmeår	0	0
	<u>6.425</u>	<u>7.455</u>
Note 16. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2015	1.446	-6.203
Indbetalt	<u>44.484</u>	<u>41.580</u>
	45.930	35.377
Udgifter Yousee	45.075	33.931
Udgifter Verdens TV (copy-dan) for 2015 og 2016	<u>17.482</u>	<u>0</u>
Saldo 31. marts 2016	<u>-16.627</u>	<u>1.446</u>

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 3.863.932 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 18. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 310.000 med underpant til Nordea Bank Danmark A/S

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 4.170.000 kr. i ejendommen samt afgiftspantebrev på kr. 755.773.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet garanti for 1 andelshaver.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. 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. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et reference-nummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2014	2015	2016	2016
		m ²	m ²	Stk.	m ²
B1	Andelsboliger	2.051	2.068	24	2.068
B2	Erhvervsandele	215	198	4	198
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	2.266	2.266	28	2.266

	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: 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 19. Nøgleoplysninger, fortsat

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		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 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.000.000	15.887

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/3 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.391.152	1.497

	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. 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		* 12 /	2.266	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	2.266	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2013/14	År 2014/15	År 2015/16	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	259	249	249

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 20)</u> m ² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)
--------------------------------	---

Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)
--------------------------------	---

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.006
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	384
K3	Teknisk andelsværdi	14.390

Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)
--------------------------	--

		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	90	92	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	90	92	51

Forklaring på udregning:

<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u> Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P Friværdi	88

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	83	84	91

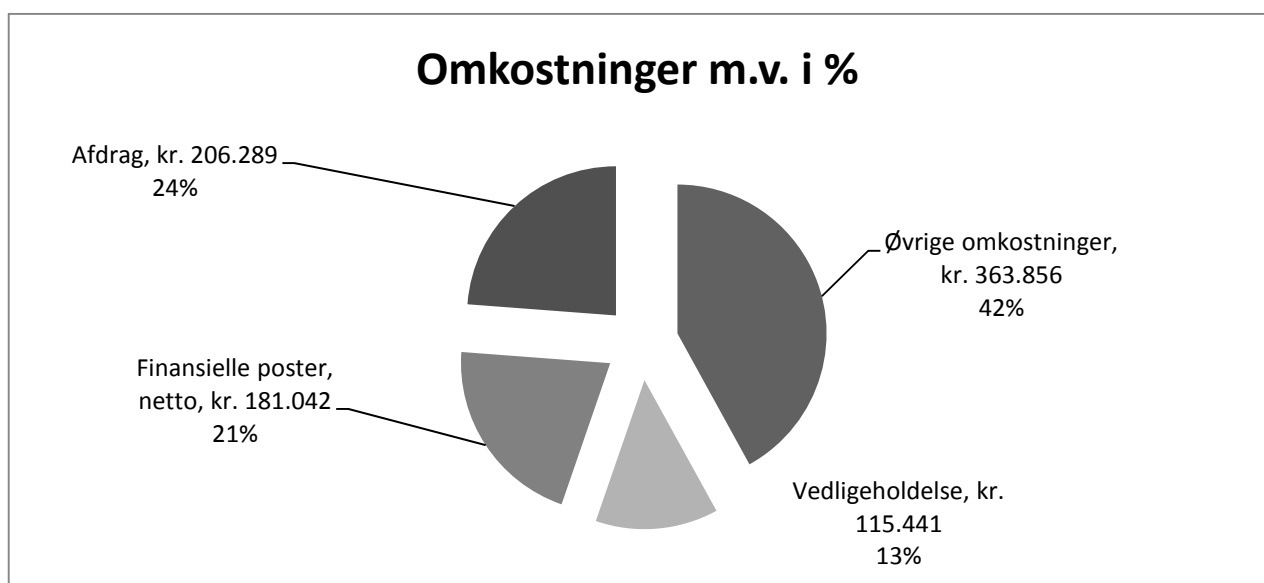
Supplerende nøgletal i øvrigt

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	15.887	15.887	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.484	5.484	
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	384	384	
Foreslået andelsværdi	14.006	14.006	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.497	1.497	
		kr./m²	%
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 19. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. 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 2016	31.737.837
---	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2016

4.108.932

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2016

-4.108.932

0

31.737.837

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2016. 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. 4.935.000 .

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. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 8. juni 2015

31.737.837

Andelsværdi pr. 31. marts 2016

31.737.837

Andelsværdi sidste år

31.737.837

Regulering til fordeling

0

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2016 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2015 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2016 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	625.424	1,36	0	1,79	0	625.424
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	676.629	1,60	0	2,10	0	676.629
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	759.319	1,80	0	2,36	0	759.319
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.150.332	2,72	0	3,57	0	1.150.332
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.179.681	3,83	0	3,73	0	1.179.681
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	1.763.737	5,21	0	5,54	0	1.763.737
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.179.681	3,83	0	3,73	0	1.179.681
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.167.082	3,80	0	3,69	0	1.167.082
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.177.370	3,83	0	3,73	0	1.177.370
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.167.082	3,80	0	3,69	0	1.167.082
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.126.285	3,71	0	3,56	0	1.126.285
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.071.781	3,58	0	3,39	0	1.071.781
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	0	4,44	0	1.403.346
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	0	4,79	0	1.515.301
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	0	4,44	0	1.403.346
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	0	4,79	0	1.515.301
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	0	4,44	0	1.403.346
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	0	4,79	0	1.515.301
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.362.541	4,28	0	4,31	0	1.362.541
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	1.431.533	4,44	0	4,53	0	1.431.533
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	862.642	3,07	0	2,73	0	862.642
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	945.301	3,27	0	2,99	0	945.301
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	862.644	3,07	0	2,73	0	862.644
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	945.301	3,27	0	2,99	0	945.301
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	862.644	3,07	0	2,73	0	862.644
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	945.302	3,27	0	2,99	0	945.302
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	832.536	3,00	0	2,63	0	832.536
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	887.056	3,13	0	2,80	0	887.056
		33.080.983	31.737.844	100,00	0	100,00	0	31.737.844
Afrunding		-10	-7		0		0	-7
		33.080.973	31.737.837		0		0	31.737.837

