

**Andelsboligforeningen
Hellegaarden**

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

REVISION & RÅDGIVNING

**Årsrapport
2018/2019**

57. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	26
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	28

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

Hans Henrik Samuelsen

Liberata Gagliardi

Carsten Pagsberg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018/2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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 2019

Bestyrelsen:

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Liberata Gagliardi

Carsten Pagsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 10. maj 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

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. 300 af 26. marts 2019, 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 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 20 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. 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 2018/2019

		Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		23.124	12.000	13.116
Øvrige indtægter	2	9.820	0	6.140
Indtægter i alt		<u>1.235.980</u>	<u>1.215.036</u>	<u>1.222.292</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	156.972	175.000	173.132
Forsikringer	4	82.653	85.000	82.116
Renholdelse mv.	5	43.564	55.000	40.519
Vedligeholdelse, løbende	6	134.443	200.000	78.973
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	32.364	275.000	1.394.969
Foreningsomkostninger	8	72.088	76.000	58.609
Afskrivninger inventar mv.	12	10.921	11.000	10.920
Omkostninger i alt		<u>533.005</u>	<u>877.000</u>	<u>1.839.238</u>
Resultat før finansielle poster		<u>702.975</u>	<u>338.036</u>	<u>-616.946</u>
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	90.057	90.000	96.655
Finansielle poster, netto		<u>90.057</u>	<u>90.000</u>	<u>96.655</u>
Årets resultat		<u>612.918</u>	<u>248.036</u>	<u>-713.601</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>-275.000</u>	<u>-1.394.969</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.921	-11.000	-10.920
Betalte prioritetsafdrag		251.960	252.000	246.983
Overført restandel af årets resultat		371.879	282.036	445.305
		<u>612.918</u>	<u>523.036</u>	<u>681.368</u>
Disponeret i alt		<u>612.918</u>	<u>248.036</u>	<u>-713.601</u>

Balance**pr. 31. marts 2019**

	note	31/3 2019 kr.	31/3 2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 31.000.000.	11	45.500.000	40.789.079
Inventar, driftsmateriel mv.	12	0	10.921
Materielle anlægsaktiver		<u>45.500.000</u>	<u>40.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>45.500.000</u>	<u>40.800.000</u>
Restancer / tilgodehavende		7.152	8.542
Antenneregnskab	17	19.744	6.931
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.968</u>	<u>17.198</u>
Tilgodehavender		<u>44.864</u>	<u>32.671</u>
Bankbeholdninger	13	<u>2.922.534</u>	<u>1.373.807</u>
Likvide beholdninger		<u>2.922.534</u>	<u>1.373.807</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.967.398</u>	<u>1.406.478</u>
Aktiver		<u><u>48.467.398</u></u>	<u><u>42.206.478</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2019**

	note	31/3 2019 kr.	31/3 2018 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		33.073.815	28.362.894
Overført resultat mv.		<u>6.929.820</u>	<u>7.655.771</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>40.003.635</u>	<u>36.018.665</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		1.350.000	1.350.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.500.000</u>	<u>1.161.131</u>
Andre reserver		<u>3.850.000</u>	<u>2.511.131</u>
Egenkapital	14	<u>43.853.635</u>	<u>38.529.796</u>
Prioritetsgæld	15	3.367.886	3.619.846
Mellemværende andelshavere, overdragelse af andele		1.169.763	0
Varmeregnskab	16	2.555	5.955
Øvrig gæld		<u>73.559</u>	<u>50.881</u>
Gældsforpligtelser	18	<u>4.613.763</u>	<u>3.676.682</u>
Passiver		<u>48.467.398</u>	<u>42.206.478</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 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	9.820		6.140
	<u>9.820</u>	<u>0</u>	<u>6.140</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	38.232	40.000	38.232
Vandafgift	73.595	115.000	88.690
Renovation	26.755		27.698
Elforbrug fællesarealer	18.390	20.000	18.512
	<u>156.972</u>	<u>175.000</u>	<u>173.132</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	79.138		78.693
Arbejdsskadeforsikring	1.674		1.582
Ulykkeforsikring	1.021		1.021
Bestyrelsesansvar	820		820
	<u>82.653</u>	<u>85.000</u>	<u>82.116</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	21.900	30.000	23.100
Vinduespolering	19.500	25.000	17.250
Navneskilte	2.052		0
Anden renholdelse mv.	112		169
	<u>43.564</u>	<u>55.000</u>	<u>40.519</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Glarmester	0		280
Maler og malervarer	0		1.568
Elektriker	975		628
Blikkenslager og VVS arbejder	95.072		60.824
Kloak	2.921		0
Vaskeri	0		3.786
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-246		3.859
Fællesearealer	4.440		296
Havemøbler	0		5.166
Diverse materialer og småanskaffelser	7.875		2.566
Nye varmemåler	23.406		0
	<u>134.443</u>	<u>200.000</u>	<u>78.973</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering facade mod gaden incl. maling af vinduer mv.	0		1.394.969
Renovering facade mod gården incl. maling af vinduer mv.	32.364		0
	<u>32.364</u>	<u>275.000</u>	<u>1.394.969</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	10.829	11.000	12.006
Valuarvurdering	15.000		10.000
ABF kontingent	5.888		5.832
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	6.780		1.625
Gårdfest	4.843	10.000	5.451
Gaver	6.961		3.348
Kontorartikler mv.	2.706		1.108
Gebyrer mv.	4.081		4.239
Øvrig (budget)	-	20.000	-
Diverse (budget)	-	20.000	-
	<u>72.088</u>	<u>76.000</u>	<u>58.609</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	89.907	90.000	96.252
Øvrige renter	150		403
	<u>90.057</u>	<u>90.000</u>	<u>96.655</u>

Noter til balancen

	31/3 2019 kr.	31/3 2018 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (off. 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	28.362.894	26.551.974
Årets opskrivning	4.710.921	1.810.920
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	<u>33.073.815</u>	<u>28.362.894</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>45.500.000</u>	<u>40.789.079</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2019 i henhold til vurdering af 23. april 2019 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendomsvurdering A/S.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 31.000.000.
Heraf udgør grundværdien kr. 2.389.500.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 4,17% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger. 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 4,17% til 4,67% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.400.000 .

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2019 kr.	31/3 2018 kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	54.601	54.601
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>54.601</u>	<u>54.601</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	43.680	32.760
Afskrivning indeværende år	10.921	10.920
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>54.601</u>	<u>43.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019	<u><u>0</u></u>	<u><u>10.921</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 13. Bankbeholdninger		
Totalbanken	451.029	451.029
Danske Bank	491	304
Danske Bank	2.471.014	922.474
	<u><u>2.922.534</u></u>	<u><u>1.373.807</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. 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	28.362.894	7.655.771	36.018.665	1.350.000	1.161.131	2.511.131	38.529.796
Årets opskrivning af ejendommen	4.710.921		4.710.921				4.710.921
Overført til / fra andre reserver		-1.338.869	-1.338.869		1.338.869	1.338.869	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse					0	0	0
Overført af årets resultat		612.918	612.918				612.918
Saldo 31. marts 2019	<u>33.073.815</u>	<u>6.929.820</u>	<u>40.003.635</u>	<u>1.350.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>3.850.000</u>	<u>43.853.635</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2018/2019 kr.	Betalte afdrag 2018/2019 kr.	Nominel restgæld 31/3 2019 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 2019 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 2019 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån 2% opr. kr. 4.170.000, konvertibel rentesats 2,0228 % p.a.	100,00	11 år 9 mdr.	89.907	251.960	3.367.886	3.367.886	260.000	3.367.886
			<u>89.907</u>	<u>251.960</u>	<u>3.367.886</u>	<u>3.367.886</u>	<u>260.000</u>	<u>3.367.886</u>

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2019 kr.	31/3 2018 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	54.465	54.465
Varmeomkostninger	51.910	48.510
	2.555	5.955
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2018	-6.931	-7.588
Indbetalt	51.942	50.424
	45.011	42.836
Omkostninger Yousee	40.482	38.710
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	24.273	11.057
Saldo 31. marts 2019	-19.744	-6.931

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 3.107.886 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpandebrev nom. kr. 310.000, der henligger ubelånt.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

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

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er stillet garanti over for andelshavere.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. 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. 300 af 26. marts 2019 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	BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2017	2018	2019	2019
		m ²	m ²	Stk.	m ²
B1	Andelsboliger	2.068	2.068	24	2.068
B2	Erhvervsandele	198	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 20. 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 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.500.000	20.079

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/3 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.850.000	1.699

	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. 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 2016/17	År 2017/18	År 2018/19
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-312	-315	270

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)</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	17.654
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	727
K3	Teknisk andelsværdi	18.381

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

		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	35	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	611	616	14
M3	Vedligeholdelse i alt	638	651	73

Forklaring på udregning:

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

	%
P Friværdi	90

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016/17	År 2017/18	År 2018/19
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	107	109	111

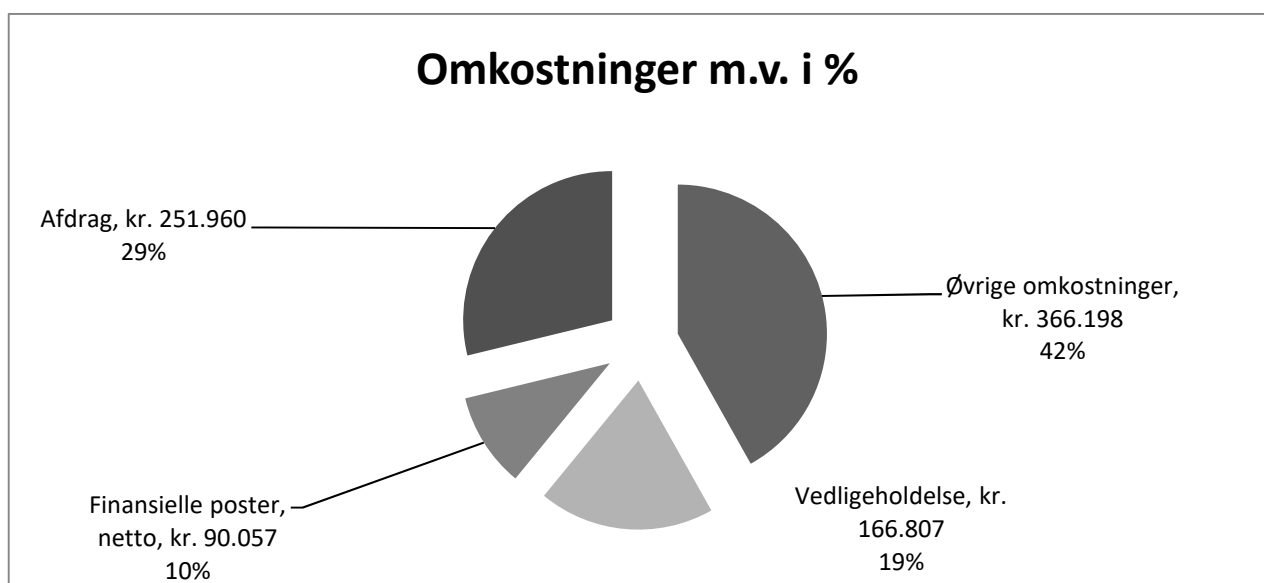
Supplerende nøgletal i øvrigt

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	kr./m ²	
	andele	totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	13.680	13.680	
Valuarvurdering	20.079	20.079	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.484	5.484	
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	727	727	
Foreslået andelsværdi	17.654	17.654	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.699	1.699	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		531	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			97

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. 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 2019	40.003.635
---	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2019

3.367.886

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2019

-3.367.886

0

40.003.635

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2019. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,17% til 4,67% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.400.000 .

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 25. juni 2018

36.018.665

Andelsværdi pr. 31. marts 2019

40.003.635

Andelsværdi sidste år

36.018.665

Regulering til fordeling

3.984.970

Regulering efter ny fordelingsnøgle

3.984.970

Regulering efter gl. fordelingsnøgle

0

3.984.970

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2019 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2018 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	Regulering efter gl. fordeling kr.	Regulering nøgle	Værdi 31/3 2019 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	689.418	1,36	54.196	1,79	743.614
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	751.838	1,60	63.760	2,10	815.598
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	843.895	1,80	71.729	2,36	915.624
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.278.187	2,72	108.391	3,57	1.386.578
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.342.294	3,83	152.624	3,73	1.494.918
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	1.991.201	5,21	207.617	5,54	2.198.818
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.342.294	3,83	152.624	3,73	1.494.918
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.328.276	3,80	151.429	3,69	1.479.705
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.339.983	3,83	152.624	3,73	1.492.607
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.328.276	3,80	151.429	3,69	1.479.705
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.283.089	3,71	147.842	3,56	1.430.931
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.222.482	3,58	142.662	3,39	1.365.144
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	1.591.652	4,38	174.542	4,44	1.766.194
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	1.715.946	4,64	184.903	4,79	1.900.849
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	1.591.652	4,38	174.542	4,44	1.766.194
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	1.715.946	4,64	184.903	4,79	1.900.849
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	1.591.652	4,38	174.542	4,44	1.766.194
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	1.715.946	4,64	184.903	4,79	1.900.849
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.546.163	4,28	170.557	4,31	1.716.720
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	1.622.811	4,44	176.933	4,53	1.799.744
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	989.497	3,07	122.339	2,73	1.111.836
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	1.081.524	3,27	130.309	2,99	1.211.833
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	989.499	3,07	122.339	2,73	1.111.838
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	1.081.524	3,27	130.309	2,99	1.211.833
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	989.499	3,07	122.339	2,73	1.111.838
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	1.081.525	3,27	130.309	2,99	1.211.834
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	955.991	3,00	119.549	2,63	1.075.540
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	1.016.614	3,13	124.730	2,80	1.141.344
		33.080.983	36.018.674	100,00	3.984.975	100,00	40.003.649
Afrunding		-10	-9		-5	0	-14
		33.080.973	36.018.665		3.984.970	0	40.003.635

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.500.000		20.079
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.850.000		1.699

Boligafgift

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	531

Teknisk andelsværdi

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.654
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	727
K3	Teknisk andelsværdi	18.381

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

