

Andelsboligforeningen

Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport 2020/2021

59. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	23
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

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 / 2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020/2021 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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 14. juni 2021

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 2020 - 31. marts 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 12 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. 12 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 14. juni 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. april 2020 - 31. marts 2021

		Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		8.950	13.000	13.100
Øvrige indtægter	2	14.780	0	13.100
Indtægter i alt		<u>1.226.766</u>	<u>1.216.036</u>	<u>1.229.236</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	160.727	150.000	137.820
Forsikringer	4	40.427	45.000	41.639
Renholdelse mv.	5	48.594	50.000	34.856
Vedligeholdelse, løbende	6	88.377	550.000	39.615
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	1.648.131	1.250.000	111.980
Foreningsomkostninger	8	49.196	68.000	56.643
Afskrivninger inventar mv.	12	0		0
Omkostninger i alt		<u>2.035.452</u>	<u>2.113.000</u>	<u>422.553</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-808.686</u>	<u>-896.964</u>	<u>806.683</u>
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	104.250	77.000	83.675
Finansielle poster, netto		<u>104.250</u>	<u>77.000</u>	<u>83.675</u>
Årets resultat		<u><u>-912.936</u></u>	<u><u>-973.964</u></u>	<u><u>723.008</u></u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>-1.500.000</u>	<u>-1.250.000</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		245.026	262.500	257.036
Overført restandel af årets resultat		342.038	13.536	465.972
		<u>587.064</u>	<u>276.036</u>	<u>723.008</u>
Disponeret i alt		<u><u>-912.936</u></u>	<u><u>-973.964</u></u>	<u><u>723.008</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2021**

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund Dagsværdi i h.t. valuarvurdering af 2. juni 2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 31.000.000.	11	52.700.000	52.700.000
Inventar, driftsmateriel mv.	12	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>52.700.000</u>	<u>52.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>52.700.000</u>	<u>52.700.000</u>
Restancer / tilgodehavende		0	7.674
Antenneregnskab	17	19.040	20.004
Periodeafgrænsningsposter		18.116	17.829
Tilgodehavender		<u>37.156</u>	<u>45.507</u>
Bankbeholdninger	13	1.144.867	4.176.344
Likvide beholdninger		<u>1.144.867</u>	<u>4.176.344</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.182.023</u>	<u>4.221.851</u>
Aktiver		<u><u>53.882.023</u></u>	<u><u>56.921.851</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2021**

	note	31/3 2021 kr.	31/3 2020 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		40.273.815	40.273.815
Overført resultat mv.		<u>5.739.892</u>	<u>5.152.828</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>46.013.707</u>	<u>45.426.643</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		1.350.000	1.350.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>3.500.000</u>	<u>5.000.000</u>
Andre reserver		<u>4.850.000</u>	<u>6.350.000</u>
Egenkapital	14	<u>50.863.707</u>	<u>51.776.643</u>
Prioritetsgæld	15	2.898.145	3.110.850
Mellemværende andelshavere, overdragelse af andele		0	1.889.993
Varmeregnskab	16	9.385	6.385
Øvrig gæld		<u>110.786</u>	<u>137.980</u>
Gældsforpligtelser	18	<u>3.018.316</u>	<u>5.145.208</u>
Passiver		<u>53.882.023</u>	<u>56.921.851</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 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	14.780		13.100
	<u>14.780</u>	<u>0</u>	<u>13.100</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	38.232	40.000	38.232
Vandafgift	78.729	90.000	53.821
Renovation	25.970		25.968
Elforbrug fællesarealer	17.796	20.000	19.799
	<u>160.727</u>	<u>150.000</u>	<u>137.820</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	36.638		37.967
Arbejdsskadeforsikring	1.948		1.831
Ulykkeforsikring	1.021		1.021
Bestyrelsesansvar	820		820
	<u>40.427</u>	<u>45.000</u>	<u>41.639</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	27.226		21.002
Vinduespolering	18.250		9.750
Navneskilte	525		1.000
Anden renholdelse mv.	2.593		3.104
	<u>48.594</u>	<u>50.000</u>	<u>34.856</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Maler og malervarer	2.054		1.048
Glarmester	310		0
Murer	51.468		0
Blikkenslager og VVS arbejder	16.549		24.708
Kloak	4.406		0
Vaskeri	3.573		1.654
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-123		-246
Fællesearealer	507		1.283
Diverse materialer og småanskaffelser	8.113		5.065
Nye varmemålere	1.520		6.103
	<u>88.377</u>	<u>550.000</u>	<u>39.615</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering facade mod gården incl. maling af vinduer mv.	1.648.131		111.980
	<u>1.648.131</u>	<u>1.250.000</u>	<u>111.980</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	9.463	10.000	8.775
Valuarvurdering	0	10.000	10.000
ABF kontingent	6.280		6.112
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	1.126		1.457
Gårdfest	6.725	8.000	5.618
Gaver	4.120		4.504
Kontorartikler, EDB mv.	2.306		993
Gebyrer mv.	4.176		4.184
Diverse (budget)	0	25.000	0
	<u>49.196</u>	<u>68.000</u>	<u>56.643</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	65.117	77.000	83.433
Renteudgifter bank	7.210		0
Omkostninger låneomlægning	31.901		0
Øvrige renter	22		242
	<u>104.250</u>	<u>77.000</u>	<u>83.675</u>

Noter til balancen

	31/3 2021 kr.	31/3 2020 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	40.273.815	33.073.815
Årets opskrivning		7.200.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	<u>40.273.815</u>	<u>40.273.815</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>52.700.000</u>	<u>52.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi kr. 52.700.000 i henhold til vurdering af 2. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendomsvurdering ApS.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 31.000.000.

Heraf udgør grundværdien kr. 2.389.500.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,88% 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.

DCF beregningen er baseret på en omkostsbestemt leje på kr. 691 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.650 pr. m² (BRL § 5 stk. 2). DCF-model med en budgetperioden på 15 år.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,88% til 4,38% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 7.900.000 .

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 150 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.200.000 .

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2021 kr.	31/3 2020 kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	54.601	54.601
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>54.601</u>	<u>54.601</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	54.601	54.601
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>54.601</u>	<u>54.601</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 13. Bankbeholdninger		
Totalbanken	448.557	450.803
Danske Bank	1.912	3.197
Danske Bank	<u>694.398</u>	<u>3.722.344</u>
	<u>1.144.867</u>	<u>4.176.344</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2020/2021 kr.	Betalte afdrag 2020/2021 kr.	Nominel restgæld 31/3 2021 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 2021 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 2021 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån 2% opr. kr. 4.170.000, konvertibel rentesats 2,0276 % p.a.	indfriet		58.249	196.171	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 2.947.000, konvertibel rentesats 0,3665% p.a.	102,73	14 år 9 mdr.	6.868	48.855	2.898.145	2.898.145	192.563	2.977.350
			<u>65.117</u>	<u>245.026</u>	<u>2.898.145</u>	<u>2.898.145</u>	<u>192.563</u>	<u>2.977.350</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	40.273.815	5.152.828	45.426.643	1.350.000	5.000.000	6.350.000	51.776.643
Årets opskrivning af ejendommen	0		0				0
Overført til / fra andre reserver			0			0	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse					-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000
Overført af årets resultat		587.064	587.064				587.064
Saldo 31. marts	<u>40.273.815</u>	<u>5.739.892</u>	<u>46.013.707</u>	<u>1.350.000</u>	<u>3.500.000</u>	<u>4.850.000</u>	<u>50.863.707</u>

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2021 kr.	31/3 2020 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	54.465	54.465
Varmeomkostninger	45.080	48.080
	9.385	6.385
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2020	-20.004	-19.744
Indbetalt	51.772	54.208
	31.768	34.464
Omkostninger Yousee	38.605	41.858
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	12.203	12.610
Saldo 31. marts 2021	-19.040	-20.004

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 2.705.582 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 2.947.000 kr. i ejendommen samt afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 755.773 og kr. 1.223.000.

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
		2019	2020	2021	2021
		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 boliafgifter 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

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	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	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.700.000	23.257

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.850.000	2.140

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

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

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	270	319	-403

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.271
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	810
K3	Teknisk andelsværdi	21.081

		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	17	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	49	727
M3	Vedligeholdelse i alt	73	66	766

		%
P	Friværði	94

		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	111	113	108

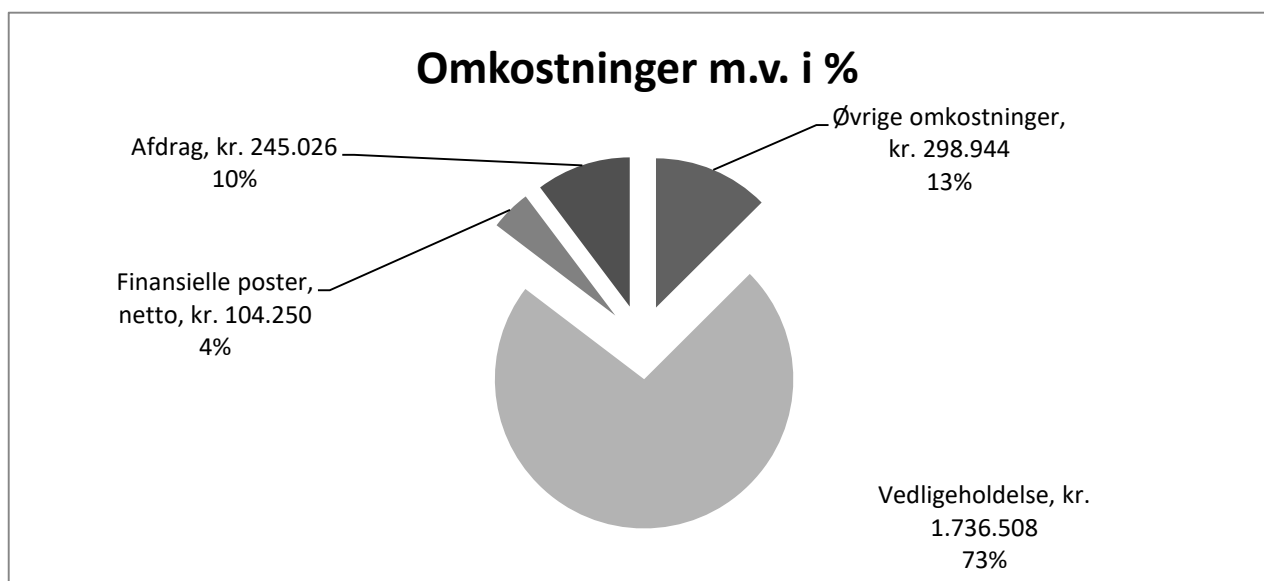
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

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	23.257	23.257	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.484	5.484	
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	810	810	
Foreslået andelsværdi	20.271	20.271	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.140	2.140	
		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

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 2021		46.013.707
Valuarvurdering af 2. juni 2020 - fastfrosset værdi	52.700.000	
Valuarvurdering - anvendt dagsværdi	<u>-52.700.000</u>	0
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	2.898.145	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2021	<u>-2.977.350</u>	-79.205
		<u>45.934.502</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af 2. juni 2020. (fastfrosset værdi)

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne.

Der henvises til note 11 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 31. august 2020	<u>45.426.643</u>
---	-------------------

Andelsværdi pr. 31. marts 2021	45.934.502
Andelsværdi sidste år	<u>45.426.643</u>
Regulering til fordeling	<u>507.859</u>

Regulering efter ny fordelingsnøgle	507.859
Regulering efter gl. fordelingsnøgle	<u>0</u>
	<u>507.859</u>

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2021 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2020 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	Regulering efter gl. fordeling kr.	Regulering nøgle	Regulering kr.	Værdi 31/3 2021 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	817.367	1,36	6.907	1,79	0	824.274
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	902.366	1,60	8.126	2,10	0	910.492
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	1.013.238	1,80	9.141	2,36	0	1.022.379
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.534.084	2,72	13.814	3,57	0	1.547.898
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.702.619	3,83	19.451	3,73	0	1.722.070
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	2.481.357	5,21	26.459	5,54	0	2.507.816
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.702.619	3,83	19.451	3,73	0	1.722.070
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.685.779	3,80	19.299	3,69	0	1.705.078
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.700.308	3,83	19.451	3,73	0	1.719.759
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.685.779	3,80	19.299	3,69	0	1.705.078
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.632.125	3,71	18.842	3,56	0	1.650.967
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.559.288	3,58	18.181	3,39	0	1.577.469
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	2.003.722	4,38	22.244	4,44	0	2.025.966
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	2.152.477	4,64	23.565	4,79	0	2.176.042
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	2.003.722	4,38	22.244	4,44	0	2.025.966
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	2.152.477	4,64	23.565	4,79	0	2.176.042
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	2.003.722	4,38	22.244	4,44	0	2.025.966
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	2.152.477	4,64	23.565	4,79	0	2.176.042
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.948.825	4,28	21.736	4,31	0	1.970.561
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	2.040.526	4,44	22.549	4,53	0	2.063.075
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	1.278.322	3,07	15.591	2,73	0	1.293.913
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	1.389.165	3,27	16.607	2,99	0	1.405.772
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	1.278.324	3,07	15.591	2,73	0	1.293.915
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	1.389.165	3,27	16.607	2,99	0	1.405.772
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	1.278.324	3,07	15.591	2,73	0	1.293.915
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	1.389.166	3,27	16.607	2,99	0	1.405.773
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	1.238.230	3,00	15.236	2,63	0	1.253.466
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	1.311.084	3,13	15.896	2,80	0	1.326.980
		33.080.983	45.426.657	100,00	507.859	100,00	0	45.934.516
Afrunding		-10	-14		0		0	-14
		33.080.973	45.426.643		507.859		0	45.934.502

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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. 12 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.

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	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	
	52.700.000	23.257

	kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	
	4.850.000	2.140

	kr. pr. m ²
H1	Boligafgift
	531

	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi
	20.271
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)
	810
K3	Teknisk andelsværdi
	21.081

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

	%
P	Friværdi
	94