

Andelsboligforeningen

Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport 2022/2023

61. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	22
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

Ida Ingvald Kroner

Claudio Colombi

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2022/2023 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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 3. maj 2023

Bestyrelsen:

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Ida Ingvald Kroner

Claudio Colombi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 aflægger 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, andelsbolig 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 3. maj 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. april 2022 - 31. marts 2023

		Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		6.980	12.000	19.759
Øvrige indtægter	2	18.300	0	17.030
Indtægter i alt		<u>1.228.316</u>	<u>1.215.036</u>	<u>1.239.825</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	170.016	180.000	160.437
Forsikringer	4	33.006	45.000	40.847
Renholdelse mv.	5	41.658	50.000	42.116
Vedligeholdelse, løbende	6	108.303	625.000	124.081
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	195.000	285.188
Foreningsomkostninger	8	50.117	80.000	48.860
Afskrivninger inventar mv.	12	10.437	10.500	10.438
Omkostninger i alt		<u>413.537</u>	<u>1.185.500</u>	<u>711.967</u>
Resultat før finansielle poster		<u>814.779</u>	<u>29.536</u>	<u>527.858</u>
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	31.958	34.000	36.890
Finansielle poster, netto		<u>31.958</u>	<u>34.000</u>	<u>36.890</u>
Årets resultat		<u>782.821</u>	<u>-4.464</u>	<u>490.968</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		200.000	0	200.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	195.000	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		582.821	-199.464	290.968
Disponeret i alt		<u>782.821</u>	<u>-4.464</u>	<u>490.968</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		782.821	-4.464	490.968
Omkostninger låneomlægning		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		-192.394	-192.000	-191.697
Afskrivninger inventar mv.		10.437	10.500	10.438
Likviditetsresultat i alt		<u>600.864</u>	<u>-185.964</u>	<u>309.709</u>

Balance**pr. 31. marts 2023**

	note	31/3 2023 kr.	31/3 2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	11	12.426.185	52.700.000
Inventar, driftsmateriel mv.	12	0	10.437
Materielle anlægsaktiver		<u>12.426.185</u>	<u>52.710.437</u>
Anlægsaktiver		<u>12.426.185</u>	<u>52.710.437</u>
Restancer / tilgodehavende		5.375	8.619
Antenneregnskab	16	18.596	19.739
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.122</u>	<u>18.402</u>
Tilgodehavender		<u>44.093</u>	<u>46.760</u>
Bankbeholdninger	13	<u>1.949.698</u>	<u>1.351.425</u>
Likvide beholdninger		<u>1.949.698</u>	<u>1.351.425</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.993.791</u>	<u>1.398.185</u>
Aktiver		<u><u>14.419.976</u></u>	<u><u>54.108.622</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2023**

	note	31/3 2023 kr.	31/3 2022 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af ejendom		0	40.273.815
Overført resultat mv.		<u>6.613.681</u>	<u>6.030.860</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>6.613.681</u>	<u>46.304.675</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.350.000	1.350.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		<u>3.900.000</u>	<u>3.700.000</u>
Andre reserver		<u>5.250.000</u>	<u>5.050.000</u>
Egenkapital		<u>11.863.681</u>	<u>51.354.675</u>
Prioritetsgæld	14	<u>2.320.787</u>	<u>2.514.054</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.320.787</u>	<u>2.514.054</u>
Prioritetsgæld	14	193.267	192.394
Varmeregnskab	15	9.509	6.915
Mellemværende andelshavere, overdragelse af andele		0	6.000
Øvrig gæld		<u>32.732</u>	<u>34.584</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>235.508</u>	<u>239.893</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.556.295</u>	<u>2.753.947</u>
Passiver		<u>14.419.976</u>	<u>54.108.622</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	31/3 2023 Kr.	31/3 2022 Kr.
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	40.273.815	40.273.815
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-40.273.815	0
	<u>0</u>	<u>40.273.815</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	6.030.860	5.660.687
Ændring af prioritetsgæld til pantebrevsrestgæld	0	79.205
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	582.821	290.968
	<u>6.613.681</u>	<u>6.030.860</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.613.681</u>	<u>46.304.675</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	1.350.000	1.350.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	3.700.000	3.500.000
Overført til/fra "Overført resultat"	200.000	200.000
Anvendt i året	0	0
	<u>3.900.000</u>	<u>3.700.000</u>
Andre reserver	<u>5.250.000</u>	<u>5.050.000</u>
Egenkapital i alt	<u>11.863.681</u>	<u>51.354.675</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	kr.	kr.	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	18.300		17.030
	<u>18.300</u>	<u>0</u>	<u>17.030</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	38.232	40.000	38.232
Vandafgift	71.563	110.000	75.319
Renovation	28.830		26.850
Elforbrug fællesarealer	31.391	30.000	20.036
	<u>170.016</u>	<u>180.000</u>	<u>160.437</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	31.119		37.419
Arbejdsskadeforsikring	2.527		2.227
Ulykkeforsikring	1.021		1.021
Bestyrelsesansvar	820		820
Bonus tryghedsgruppen	-2.481		-640
	<u>33.006</u>	<u>45.000</u>	<u>40.847</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	23.520		22.653
Vinduespolering	15.375		9.750
Navneskilte	544		1.076
Anden renholdelse mv.	2.219		8.637
	<u>41.658</u>	<u>50.000</u>	<u>42.116</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022/2023 kr.	Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021/2022 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Malervarer	2.377		6.300
Glarmester	0		350
Elektriker	48.300		2.623
Blikkenslager og VVS arbejder	10.483		74.200
Kloak	40.698		22.353
Vaskeri	0		2.724
Porttelefon og låse, salg af nøgler	0		-123
Fællesearealer	3.408		3.708
Diverse materialer og småanskaffelser	3.037		5.571
Teknisk rådgivning	0		6.375
	<u>108.303</u>	<u>625.000</u>	<u>124.081</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering facade mod gården incl. maling af vinduer mv.	0		2.969
Maling af opgange	0		282.219
	<u>0</u>	<u>195.000</u>	<u>285.188</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	9.739	10.000	9.181
Valuarvurdering	0		0
ABF kontingent	6.616	20.000	6.448
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	2.626		2.871
Gårdfest	4.877	10.000	4.778
Gaver	4.810		4.809
Kontorartikler, EDB mv.	970		1.620
Gebyrer mv.	5.479		4.153
Diverse (budget)	0	25.000	0
	<u>50.117</u>	<u>80.000</u>	<u>48.860</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022/2023 kr.	Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021/2022 kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	24.036	24.000	25.787
Renteudgifter bank	7.922	10.000	11.001
Øvrige renter	0	0	102
	<u>31.958</u>	<u>34.000</u>	<u>36.890</u>

Noter til balancen

	31/3 2023 kr.	31/3 2022 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	12.426.185	12.426.185
Opskrivninger 1. april	40.273.815	40.273.815
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	40.273.815	0
Opskrivninger 31. marts	0	40.273.815
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	12.426.185	52.700.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	31.000.000	31.000.000
Valuarvurdering pr. 2. juni 2020 (fastfrosne værdi)	52.700.000	52.700.000

Ejendommen er indregnet til kostpris.

Andelsboligforeningen har, som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, ændret regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen er ændret fra dagsværdi til kostpris under henvisning til reglerne om, at fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3 ikke kan anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet jvf. Årsregnskabsloven.

Ændringen har medført en nedskrivning af den regnskabsmæssige egenkapital med kr. 40.273.815.

Ændringen har ikke påvirket andelskroneberegningen.

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2023 kr.	31/3 2022 kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	75.476	54.601
Årets tilgang	0	20.875
Kostpris 31. december	75.476	75.476
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	65.039	54.601
Afskrivning indeværende år	10.437	10.438
Akkumulerede afskrivninger 31. december	75.476	65.039
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	0	10.437
Forventet levetid, år	2-10	5-10
Note 13. Bankbeholdninger		
Totalbanken	443.914	445.792
Danske Bank	2.111	269
Danske Bank	1.503.673	905.364
	1.949.698	1.351.425

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	31/3 2023 Kr.	31/3 2022 Kr.
Realkredit Danmark, kontantlån	24.036	192.394	2.056.202	2.514.054	2.706.448
Pantebrevsrestgæld				2.514.054	2.706.448
Kursregulering af prioritetsgæld				-457.852	-252.986
	<u>24.036</u>	<u>192.394</u>	<u>2.056.202</u>	<u>2.056.202</u>	<u>2.453.462</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen (pantebrevsrestgæld):

Kort del af gæld (under 1 år)	193.267	192.394
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.320.787	2.514.054
	<u>2.514.054</u>	<u>2.706.448</u>

Restgæld efter 5 år (restgæld - ikke kursværdi), afrundet	<u>1.590.000</u>	<u>1.786.000</u>
---	------------------	------------------

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån
opr. kr. 2.947.000, konvertibel
rentesats 0,3665% p.a.
Rest løbetid 13 år

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2023 kr.	31/3 2022 kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	63.209	54.015
Varmeomkostninger	53.700	47.100
	9.509	6.915
Note 16. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2022	-19.739	-19.040
Indbetalt	52.333	53.025
	32.594	33.985
Omkostninger Yousee	40.411	42.046
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	10.779	11.678
Saldo 31. marts 2023	-18.596	-19.739

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.947.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.426.185.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 310.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.426.185. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 755.773 og kr. 1.223.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2021	2022	2023	2023
		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

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
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.				

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.700.000	23.257

		kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.707.852	2.519

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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 18. 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 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-403	217	345

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.692
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	248
K3	Teknisk andelsværdi	20.940

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	55	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	727	126	0
M3	Vedligeholdelse i alt	766	181	48

		%
P	Friværdi	79

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	108	85	85

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2023 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2022 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2023 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	832.749	1,36	4.486	1,79	0	837.235
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	920.463	1,60	5.277	2,10	0	925.740
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	1.033.596	1,80	5.937	2,36	0	1.039.533
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.564.848	2,72	8.972	3,57	0	1.573.820
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.745.937	3,83	12.633	3,73	0	1.758.570
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	2.540.283	5,21	17.184	5,54	0	2.557.467
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.745.937	3,83	12.633	3,73	0	1.758.570
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.728.758	3,80	12.534	3,69	0	1.741.292
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.743.626	3,83	12.633	3,73	0	1.756.259
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.728.758	3,80	12.534	3,69	0	1.741.292
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.674.086	3,71	12.237	3,56	0	1.686.323
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.599.778	3,58	11.808	3,39	0	1.611.586
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	2.053.260	4,38	14.447	4,44	0	2.067.707
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	2.204.957	4,64	15.304	4,79	0	2.220.261
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	2.053.260	4,38	14.447	4,44	0	2.067.707
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	2.204.957	4,64	15.304	4,79	0	2.220.261
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	2.053.260	4,38	14.447	4,44	0	2.067.707
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	2.204.957	4,64	15.304	4,79	0	2.220.261
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.997.232	4,28	14.117	4,31	0	2.011.349
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	2.090.743	4,44	14.645	4,53	0	2.105.388
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	1.313.044	3,07	10.126	2,73	0	1.323.170
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	1.426.149	3,27	10.786	2,99	0	1.436.935
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	1.313.046	3,07	10.126	2,73	0	1.323.172
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	1.426.149	3,27	10.786	2,99	0	1.436.935
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	1.313.046	3,07	10.126	2,73	0	1.323.172
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	1.426.150	3,27	10.786	2,99	0	1.436.936
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	1.272.161	3,00	9.895	2,63	0	1.282.056
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	1.346.485	3,13	10.324	2,80	0	1.356.809
		33.080.983	46.557.675	100,00	329.838	100,00	0	46.887.513
Afrunding		-10	-14		-3		0	-17
		33.080.973	46.557.661		329.835		0	46.887.496

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningen fastholdte valuarvurdering er indhentet 2. juni 2020 af valuar Dan Kjærgaard Jensen, fra firmaet Immobil Ejendomsvurdering ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 52.700.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,88% inkl. Inflation.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. marts 2023		6.613.681
<i>Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:</i>		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	52.700.000	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi (kostpris)	<u>-12.426.185</u>	40.273.815
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	2.514.054	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2023	<u>-2.056.202</u>	457.852
Hensættelse til kursregulering prioritetsgæld		-457.852
		<u>46.887.496</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 22. juni 2022		<u>46.557.661</u>
Andelsværdi pr. 31. marts 2023		46.887.496
Andelsværdi sidste år		<u>46.557.661</u>
Regulering til fordeling		<u>329.835</u>
Regulering efter ny fordelingsnøgle		329.835
Regulering efter gl. fordelingsnøgle		<u>0</u>
		<u>329.835</u>

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende område:

Andelsboligforeningen har ændret regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen er ændret fra dagsværdi til kostpris under henvisning til reglerne om, at fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3 ikke kan anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet.

Ændringen har medført en nedskrivning af den regnskabsmæssige egenkapital med kr. 40.273.815.

Ændringen har ikke påvirket andelskroneberegningen.

Resultatopgørelsen

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksring af indekslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	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	5.707.852	2.519

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	531

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.692
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	248
K3	Teknisk andelsværdi	20.940

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

		%
P	Friværdi	79