



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. april 2023 - 31. marts 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Hellegaarden
Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3
2900 Hellerup

E-mail: hh@plan2b.dk

CVR-nr.: 53 43 82 10

Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Andelshavere: 28

Ejendommen

Matrikelnr: 0016ox

Bestyrelse

Ole Krabbe
Hans Henrik Samuelsen
Lennie Fritz
Ida Ingvald Kroner
Claudio Colombi
Lukas Boesdal Klæbel
Torben Dart

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thyparken 10
7700 Thisted

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. august 2024

Bestyrelsen

Ole Krabbe

Hans Henrik Samuelson

Lennie Fritz

Ida Ingvald Kroner

Claudio Colombi

Lukas Boesdal Klæbel

Torben Dart

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. august 2024.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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 Hellegaarden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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

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.

Thisted, den 8. august 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tom Hedegaard-Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33206

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til kostpris. Ændringen har pr. 31. marts 2024 forøget balancesummen og egenkapitalen med 59.674 t.kr. Sammenligningstal er ikke tilrettet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på inventar m.v.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1 Indtægter, andelshavere	1.203.037	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter	10.900	12.000	6.980
2 Øvrige indtægter	18.765	0	18.300
Indtægter i alt	1.232.702	1.215.036	1.228.316
3 Forsikringer	-39.786	-35.000	-33.006
4 Forbrugsafgifter	-190.048	-195.000	-170.016
5 Renholdelse og udenomsarealer	-46.602	-45.000	-41.658
6 Vedligeholdelse, løbende	-283.085	-1.000.000	-108.303
7 Administrationsomkostninger	-77.382	-80.000	-50.117
Afskrivninger	-14.242	0	-10.437
Omkostninger i alt	-651.145	-1.355.000	-413.537
Resultat før finansielle poster	581.557	-139.964	814.779
8 Finansielle indtægter	454	0	0
9 Finansielle omkostninger	-22.600	-22.300	-31.958
Finansielle poster netto	-22.146	-22.300	-31.958
Årets resultat	559.410	-162.264	782.821
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	550.000	375.000	200.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-375.000	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	9.411	0	582.821
Disponeret i alt	559.411	0	782.821
Årets resultat	559.410	-162.264	782.821
Betalte prioritetsafdrag	-193.091	-195.000	-192.394
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	14.242	0	10.437
Likviditetsresultat i alt	380.561	-357.264	600.864

Balance 31. marts

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	72.100.000	12.426.185
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.966	0
Materielle anlægsaktiver i alt	72.156.966	12.426.185
Anlægsaktiver i alt	72.156.966	12.426.185
Omsætningsaktiver		
12 Antenneregnskab	17.274	18.596
Andre tilgodehavender	0	5.375
Periodeafgrænsningsposter	12.641	20.122
Tilgodehavender i alt	29.915	44.093
13 Likvide beholdninger	2.318.526	1.949.698
Omsætningsaktiver i alt	2.348.441	1.993.791
Aktiver i alt	74.505.407	14.419.976

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Reserve for opskrivning af ejendom	59.673.815	0
Overført resultat m.v.	6.623.092	6.613.681
Egenkapital før andre reserver	66.296.907	6.613.681
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.350.000	1.350.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	4.450.000	3.900.000
Andre reserver	5.800.000	5.250.000
Egenkapital i alt	72.096.907	11.863.681
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	2.127.038	2.320.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.127.038	2.320.787
Kortfristet del af langfristet gæld	193.925	193.267
15 Varmeregnskab	692	9.509
16 Anden gæld	86.845	32.732
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	281.462	235.508
Gældsforpligtelser i alt	2.408.500	2.556.295
Passiver i alt	74.505.407	14.419.976
17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. marts

	2024	2023
Andelsindskud		
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	0	40.273.815
Årets opskrivninger	59.673.815	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-40.273.815
	<u>59.673.815</u>	<u>0</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	6.613.681	6.030.860
Restandel af årets resultat	9.411	582.821
	<u>6.623.092</u>	<u>6.613.681</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>66.296.907</u>	<u>6.613.681</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	1.350.000	1.350.000
	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	3.900.000	3.700.000
Reserveret i året	550.000	200.000
	<u>4.450.000</u>	<u>3.900.000</u>
Andre reserver i alt	<u>5.800.000</u>	<u>5.250.000</u>
Egenkapital i alt	<u>72.096.907</u>	<u>11.863.681</u>

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.105.405	1.105.404	1.105.404
Boligafgift, butiklokaler	97.632	97.632	97.632
	1.203.037	1.203.036	1.203.036
2. Øvrige indtægter			
Restance- og ventelistegebyrer	18.765	0	18.300
	18.765	0	18.300
3. Forsikringer			
Arbejdsskadeforsikring	2.589		2.527
Husejerforsikring	35.356		31.119
Bestyrelsesansvarsforsikring	820		820
Ulykkesforsikring	1.021		1.021
Bonus Tryghedsgruppen	0		-2.481
	39.786	35.000	33.006
4. Forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	39.833		38.232
Renovation	33.000		28.830
Elforbrug fællesarealer	19.931		31.391
Vandafgift	97.284		71.563
	190.048	195.000	170.016

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	5.625		15.375
Trappevask og snerydning	32.125		23.520
Rengøringsartikler	2.574		0
Redskaber	5.190		0
Navneskilte	1.088		544
Anden renholdelse mv.	0		2.219
	46.602	45.000	41.658
6. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0		48.300
Glarmester	2.250		0
Murer	44.223		0
Tømrer	4.875		0
VVS	46.137		10.483
Låseservice	29.646		0
Kloakarbejde	100.829		40.698
Skadedyrsbekæmpelse	899		0
Gårdsplads og vej	3.376		3.408
Diverse materialer	7.136		0
Værktøj, udstyr, mv.	2.370		3.037
Teknisk rådgivning	41.344		0
Malervarer	0		2.377
	283.085	1.000.000	108.303

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.750		15.000
Varmeregnskabshonorar	11.310		9.739
Gebyrer m.v.	6.653		5.479
Kontorartikler	724		970
Bestyrelsesmøder og andre møder	580		2.626
ABF kontingent	6.896		6.616
EDB udgifter	1.215		0
Forplejning fællesarbejde	915		0
Sociale arrangementer, gårdsfest	5.647		4.877
Gaver og blomster	5.942		4.810
Valuarvurdering	18.750		0
	77.382	80.000	50.117
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	454		0
	454	0	0
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	22.278		24.036
Renter, pengeinstitutter	0		7.922
Morarenter og gebyrer	322		0
	22.600	22.300	31.958

Noter

	31/3 2024	31/3 2023
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. april 2023	12.426.185	12.426.185
Anskaffelsessum 31. marts 2024	12.426.185	12.426.185
Opskrivninger 1. april 2023	0	40.273.815
Årets opskrivning	59.673.815	0
Opskrivninger 31. marts 2024	59.673.815	40.273.815
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	40.273.815
Af- og nedskrivninger 31. marts 2024	0	40.273.815
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	72.100.000	12.426.185

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. marts 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Nordicals København A/S den 30. maj 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 72,1 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,5 pct.

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 pct., så vil ejendommens dagsværdi falde med 10,3 mio. kr. Hvis diskonteringsfaktoren falder med 0,5 pct., så vil ejendommens dagsværdi stige med 14,0 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 12.426.185 kr.

Noter

	31/3 2024	31/3 2023
11. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. april 2023	75.476	75.476
Tilgang i årets løb	71.208	0
Anskaffelsessum 31. marts 2024	146.684	75.476
Af- og nedskrivninger 1. april 2023	75.476	65.039
Årets af- og nedskrivninger	14.242	10.437
Af- og nedskrivninger 31. marts 2024	89.718	75.476
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	56.966	0
12. Antenneregnskab		
Indbetalt	-49.885	-52.333
Saldo primo	18.596	19.739
Omkostninger YouSee	38.849	40.411
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	9.714	10.779
	17.274	18.596
13. Likvide beholdninger		
Sparekassen Danmark	442.868	443.914
Danske Bank	1.531	2.111
Danske Bank	1.874.127	1.503.673
	2.318.526	1.949.698

Noter

				31/3 2024	31/3 2023
14. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
Gæld til realkreditinstitutter, hovedstol kr. 2.947.000	22.278	193.091	1.992.085	2.320.963	2.514.054
Pantebrevsrestgæld				2.320.963	2.514.054
Prioritetsgæld i alt	22.278	193.091	1.992.085	2.320.963	2.514.054
Betalte renter	22.278				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				193.925	193.267
Lang del af gæld (mere end 1 år)				2.127.038	2.320.787
				2.320.963	2.514.054
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år, afrundet				1.345.000	1.590.000
15. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				59.992	63.209
Varmeomkostninger				-59.300	-53.700
				692	9.509
16. Anden gæld					
Revisor				18.750	0
Årsopgørelse vand				34.126	32.732
Årsopgørelse el				3.500	0
Skyldig grundskyld				9.826	0
Skyldig valuar				18.750	0
Gældt til andelshavere				1.893	0
				86.845	32.732

Noter

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2024 udgør 72.100 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 310 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2024 udgør 72.100 t.kr. Ejerpantebrevet er i andelsboligforeningens behold.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis 755 t.kr. og 1.223 t.kr.

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene 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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/03 2024	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.068
B2	Erhvervsandele	4	198
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	28	2.266

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☐	☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	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.				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1962
D2	Ejendommens opførelsesår				1930
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.100.000	31.818		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2024 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.800.000	2.560		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8			

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	217	345	247

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	29.402
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	27
K3	Teknisk andelsværdi	29.429

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	48	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	126	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	181	48	125

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	85	85	85

Noter

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	66.296.907
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.320.963
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.992.085
	66.625.785

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. maj 2024.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. maj 2023)	46.887.496
---	-------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejemål	Adresse	Værdi 1/4 2008	Ny fordelingsnøgle 1/4 2008	Værdi 31/3 2023	Årets regulering	Værdi 31/3 2024
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	1,36	837.235	268.441	1.105.676
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	1,60	925.740	315.813	1.241.553
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	1,80	1.039.533	355.289	1.394.822
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	2,72	1.573.820	536.881	2.110.701
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	3,83	1.758.570	755.976	2.514.546
7	Rebekkavej 49, 1. th (bl.)	1.838.146	5,21	2.557.467	1.028.365	3.585.832
8	Rebekkavej 49, 2 tv.	1.229.780	3,83	1.758.570	755.976	2.514.546
9	Rebekkavej 49, 2 th.	1.216.644	3,80	1.741.292	750.055	2.491.347
10	Rebekkavej 49, 3 tv.	1.227.469	3,83	1.756.259	755.976	2.512.235
11	Rebekkavej 49, 3 th.	1.216.644	3,80	1.741.292	750.055	2.491.347
12	Rebekkavej 49, 4 tv.	1.174.100	3,71	1.686.323	732.291	2.418.614
13	Rebekkavej 49, 4 th.	1.117.313	3,58	1.611.586	706.631	2.318.217
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	4,38	2.067.707	864.537	2.932.244
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	4,64	2.220.261	915.857	3.136.118
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	4,38	2.067.707	864.537	2.932.244
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	4,64	2.220.261	915.857	3.136.118
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	4,38	2.067.707	864.537	2.932.244
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	4,64	2.220.261	915.857	3.136.118
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	4,28	2.011.349	844.799	2.856.148
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	4,44	2.105.388	876.380	2.981.768
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	3,07	1.323.170	605.965	1.929.135
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	3,27	1.436.935	645.442	2.082.377
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	3,07	1.323.172	605.965	1.929.137
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	3,27	1.436.935	645.442	2.082.377
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	3,07	1.323.172	605.965	1.929.137
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	3,27	1.436.936	645.442	2.082.378
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	3,00	1.282.056	592.149	1.874.205
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	3,13	1.356.809	617.808	1.974.617
		33.080.983	100,00	46.887.513	19.738.288	66.625.801
	Afrunding	-10		-17		-16
		33.080.973		46.887.496		66.625.785