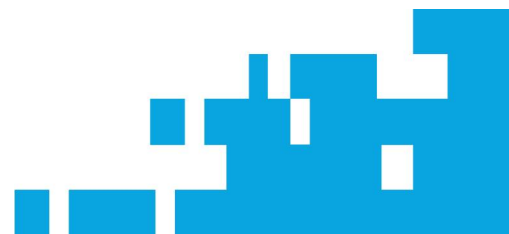


Andelsboligforeningen Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. april 2025 - 31. marts 2026



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. april 2025 - 31. marts 2026	
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/krabbe.jensen@mail.dk

CVR-nr.: 53 43 82 10

Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Andelshavere: 28

Ejendommen

Matrikelnr: 0016ox

Bestyrelse

Ole Krabbe
Hans Henrik Samuelsen
Lukas Boesdal Klæbel
Jakob Kristensen
Torben Dart

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thyparken 10
7700 Thisted

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025/26 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 2026 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026.

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 3. juni 2026

Bestyrelsen

Ole Krabbe

Hans Henrik Samuelsen

Lukas Boesdal Klæbel

Jakob Kristensen

Torben Dart

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. juni 2026.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026, 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 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026 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 revisoreres 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 i regnskabet

Andelsboligforeningen Hellegaarden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som der 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

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 3. juni 2026

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.

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til kostpris imod sidste års værdiansættelse til handelsværdi. Ændringen er foretaget med henvisning til ændrede regler i Andelsboliglovens § 5 stk. 2, pkt. 2. Ændringen har pr. 31. marts 2025 formindsket balancesummen og egenkapitalen med 59.824 t.kr. Sammenligningstal er tilrettet.

Den anvendte regnskabspraksis er bortset herfra 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 indeksslån, 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 indekslån, 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 kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

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	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
1 Indtægter, andelshavere	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter	14.698	14.000	17.223
2 Øvrige indtægter	15.360	0	17.070
Indtægter i alt	1.233.094	1.217.036	1.237.329
3 Forsikringer	-57.822	-60.000	-56.315
4 Forbrugsafgifter	-213.784	-220.000	-188.803
5 Renholdelse og udenomsarealer	-64.911	-60.000	-54.595
6 Vedligeholdelse, løbende	-109.709	-500.000	-232.362
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-538.423	-925.000	0
8 Administrationsomkostninger	-82.477	-145.000	-76.805
Afskrivninger	-14.242	-14.242	-14.242
Omkostninger i alt	-1.081.368	-1.924.242	-623.122
Resultat før finansielle poster	151.726	-707.206	614.207
Finansielle indtægter	15.590	0	11.599
Finansielle omkostninger	-18.743	-19.000	-20.514
Finansielle poster netto	-3.153	-19.000	-8.915
Årets resultat	148.573	-726.206	605.292
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-925.000	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	148.573	198.794	605.292
Disponeret i alt	148.573	-726.206	605.292
Årets resultat	148.573	-726.206	605.292
Betalte prioritetsafdrag	-194.495	-195.000	-193.091
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	14.242	14.242	14.242
Likviditetsresultat i alt	-31.680	-906.964	426.443

Balance 31. marts

Aktiver			
Note		2026	2025
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	12.426.185	12.426.185
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.483	42.725
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.454.668	12.468.910
	Anlægsaktiver i alt	12.454.668	12.468.910
Omsætningsaktiver			
11	Antenneregnskab	6.503	16.937
	Andre tilgodehavender	5.414	5.625
	Periodeafgrænsningsposter	31.919	29.797
	Tilgodehavender i alt	43.836	52.359
12	Likvide beholdninger	2.701.187	2.712.969
	Omsætningsaktiver i alt	2.745.023	2.765.328
	Aktiver i alt	15.199.691	15.234.238

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2026	2025
Egenkapital		
Overført resultat m.v.	7.376.957	7.228.384
Egenkapital før andre reserver	7.376.957	7.228.384
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.350.000	1.350.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	4.450.000	4.450.000
Andre reserver	5.800.000	5.800.000
Egenkapital i alt	13.176.957	13.028.384
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	1.737.474	1.932.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.737.474	1.932.675
Kortfristet del af langfristet gæld	195.201	194.496
14 Varmeregnskab	6.499	1.024
15 Anden gæld	83.560	77.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	285.260	273.179
Gældsforpligtelser i alt	2.022.734	2.205.854
Passiver i alt	15.199.691	15.234.238
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. marts

	2026	2025
Andelsindskud		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.228.384	6.623.092
Restandel af årets resultat	148.573	605.292
	<u>7.376.957</u>	<u>7.228.384</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>7.376.957</u>	<u>7.228.384</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	4.450.000	4.450.000
	<u>4.450.000</u>	<u>4.450.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Andre reserver i alt	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Egenkapital i alt	<u>13.176.957</u>	<u>13.028.384</u>

Noter

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.105.404		1.105.404
Boligafgift, butiklokaler	97.632		97.632
	1.203.036	1.203.036	1.203.036
2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer	15.360		17.070
	15.360	0	17.070
3. Forsikringer			
Arbejdsskadeforsikring	3.316		2.681
Husejerforsikring	52.646		51.793
Bestyrelsesansvarsforsikring	820		820
Ulykkesforsikring	1.040		1.021
	57.822	60.000	56.315
4. Forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	56.320		42.721
Renovation	39.860		38.500
Elforbrug fællesarealer	16.385		13.408
Rottebekæmpelse	577		655
Vandafgift	100.642		93.519
	213.784	220.000	188.803
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	9.750		18.250
Snerydning	12.269		0
Løn til vicevært og trappevask	41.111		27.133
Rengøringsartikler	891		2.509
Redskaber	0		4.949
Diverse rengøring	0		1.374
Diverse forbrugsvarer batterier	659		380

Noter

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
5. Renholdelse og udenomsarealer (fortsat)			
Overført fra foregående side	64.680	0	54.595
Diverse forbrugsvarer, elpærer	231		0
	64.911	60.000	54.595
6. Vedligeholdelse, løbende			
Malervarer	4.896		1.389
Murer	0		90.450
Tømrer	0		2.035
Blikkenslager/VVS	78.506		66.651
Låseservice	0		3.919
Diverse	2.400		0
Indkøb af værktøj, udstyr mv.	6.964		0
Kloakarbejde	4.444		4.769
Skadedyrsbekæmpelse	225		698
Gård- og haveanlæg	6.279		6.289
Diverse materialer	172		7.378
Teknisk rådgivning	4.813		35.938
Vaskeri	1.250		2.946
Diverse vedligeholdelse	0		9.900
Salg af nøgler	-240		0
	109.709	225.000	232.362
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af trapper	264.975		0
Renovering af altaner	273.448		0
	538.423	1.200.000	0

Noter

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
8. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.280		19.500
Varmeregnskabshonorar	9.958		17.904
Gebyrer m.v.	3.967		3.899
Porto	87		0
Kontorartikler	899		840
Generalforsamling	1.228		1.272
ABF kontingent	7.456		7.176
EDB udgifter	1.350		1.337
Forplejning fællesarbejde	1.606		2.059
Gaver og blomster	5.327		4.704
Valuarvurdering	18.750		12.500
Opkrævning af husleje mv.	5.606		5.002
Diverse administrationsomkostninger	5.963		612
	82.477	145.000	76.805
		31/3 2026	31/3 2025
9. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. april 2025		12.426.185	12.426.185
Anskaffelsessum 31. marts 2026		12.426.185	12.426.185
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2026		12.426.185	12.426.185

Noter

	31/3 2026	31/3 2025
10. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. april 2025	146.684	146.684
Anskaffelsessum 31. marts 2026	146.684	146.684
Af- og nedskrivninger 1. april 2025	103.959	89.718
Årets af- og nedskrivninger	14.242	14.241
Af- og nedskrivninger 31. marts 2026	118.201	103.959
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2026	28.483	42.725
11. Antenneregnskab		
Indbetalt fra andelshavere	-51.864	-50.305
Saldo primo	16.938	17.274
Omkostninger YouSee	40.860	40.168
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	569	9.800
	6.503	16.937
12. Likvide beholdninger		
Sparekassen Danmark	440.510	441.760
Danske Bank	361.384	398.676
Danske Bank	855.650	851.428
Danske Bank	1.021.146	1.009.778
Danske Bank	22.497	11.327
	2.701.187	2.712.969

Noter

				31/3 2026	31/3 2025
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
Gæld til realkreditinstitutter, hovedstol kr. 2.947.000	18.743	194.495	1.715.396	1.932.675	2.127.171
Pantebrevsrestgæld				1.932.675	2.127.171
Prioritetsgæld i alt	18.743	194.495	1.715.396	1.932.675	2.127.171
Betalte renter	18.743				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				195.201	194.496
Lang del af gæld (mere end 1 år)				1.737.474	1.932.675
				1.932.675	2.127.171
14. Varmeregnskab					
Indbetalt aconto til fjernvarme				-59.520	-60.850
Varmeomkostninger fra andelshavere				66.019	61.874
				6.499	1.024
15. Anden gæld					
AM-bidrag				0	218
Feriepenge				358	277
Revisor				20.280	19.500
Årsopgørelse vand				24.716	21.265
A'conto vand				0	855
Skyldig grundskyld				16.589	13.244
Skyldig valuar				18.750	12.500
Øvrige kreditorer				2.867	9.800
				83.560	77.659

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.933 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2026 udgør 12.426 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 310 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2026 udgør 12.426 t.kr. Ejerpantebrevet er i andelsboligforeningens behold.

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

Noter

17. 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. 336 af 20. marts 2025 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	31/03 2025	31/03 2026	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.068	2.068	24	2.068
B2	Erhvervsandele	198	198	4	198
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.266	2.266	28	2.266

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

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
Felt nr.	Sæt kryds				
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	☐
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		18. maj 2026		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
				Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/03 2026 kr.		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:				
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip		73.000.000		32.215
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4		0		0
				Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/03 2026 kr.		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.800.000		2.560
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7,9		
Felt nr.	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:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	100.253	* 12 /	2.266	531
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.266	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.266	0

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	247	267	66
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	30.083		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-319		
K3	Teknisk andelsværdi	29.764		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	125	103	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	238
M3	Vedligeholdelse i alt	125	103	286
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	85	86	86

Noter

18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.376.957
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	73.000.000
Ejendommens kostpris	-12.426.185
	<u>67.950.772</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.932.675
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.715.396
	<u>68.168.051</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. juni 2025)	<u>67.144.865</u>

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejemål	Adresse	Værdi Ny fordelingsnøgle		Værdi 31/3 2025	Årets regulering	Værdi 31/3 2026
		1/4 2008	1/4 2008			
1	Rebekkavej 49, st. (butik	649.466	1,36	1.112.735	13.915	1.126.650
2	Rebekkavej 49, st. (butik	704.834	1,60	1.249.858	16.371	1.266.229
4	Rebekkavej 49, st. (butik	791.017	1,80	1.404.165	18.417	1.422.582
5	Rebekkavej 49, st. (butik	1.198.282	2,72	2.124.820	27.831	2.152.651
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	3,83	2.534.427	39.188	2.573.615
7	Rebekkavej 49, 1. th (bl.)	1.838.146	5,21	3.612.876	53.308	3.666.184
8	Rebekkavej 49, 2 tv.	1.229.780	3,83	2.534.427	39.188	2.573.615
9	Rebekkavej 49, 2 th.	1.216.644	3,80	2.511.072	38.881	2.549.953
10	Rebekkavej 49, 3 tv.	1.227.469	3,83	2.532.116	39.188	2.571.304
11	Rebekkavej 49, 3 th.	1.216.644	3,80	2.511.072	38.881	2.549.953
12	Rebekkavej 49, 4 tv.	1.174.100	3,71	2.437.872	37.960	2.475.832
13	Rebekkavej 49, 4 th.	1.117.313	3,58	2.336.800	36.630	2.373.430
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	4,38	2.954.980	44.816	2.999.796
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	4,64	3.160.203	47.476	3.207.679
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	4,38	2.954.980	44.816	2.999.796
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	4,64	3.160.203	47.476	3.207.679
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	4,38	2.954.980	44.816	2.999.796
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	4,64	3.160.203	47.476	3.207.679
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	4,28	2.878.365	43.792	2.922.157
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	4,44	3.004.815	45.429	3.050.244
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	3,07	1.945.071	31.412	1.976.483
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	3,27	2.099.351	33.458	2.132.809
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	3,07	1.945.073	31.412	1.976.485
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	3,27	2.099.351	33.458	2.132.809
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	3,07	1.945.073	31.412	1.976.485
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	3,27	2.099.352	33.458	2.132.810
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	3,00	1.889.777	30.696	1.920.473
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	3,13	1.990.864	32.026	2.022.890
		33.080.983	100,00	67.144.881	1.023.187	68.168.068
Afrunding		-10		-16	-1	-17
		33.080.973		67.144.865	1.023.186	68.168.051

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.