

Andelsboligforeningen

Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygårdsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport

for 2010/11

49. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Beliggende

Rebekkavej 49 / Rygårdsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Matr. nr. 16 ox, Gentofte by Helleruplund

Bestyrelse

Ole Krabbe Jensen

Henrik Jull Nielsen

Hans Henrik Samuelsen

Ole Kemp Jessen

Helle Lange

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2011

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010/11 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2010 - 31. marts 2011.

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 30. maj 2011

Bestyrelsen:

Ole Krabbe Jensen

Henrik Jull Nielsen

Hans Henrik Samuelsen

Ole Kemp Jessen

Helle Lange

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2010 - 31. marts 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2010 - 31. marts 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 30. maj 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tommy Nørskov

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- * Prioritetsgæld værdiansættes fremadrettet til amortiseret kostpris. Hidtil har prioritetsgæld været værdiansat til kursværdi.
- * Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- * Virkning af praksisændringen er indregnet under egenkapitalen primo jf. note 12.
- * Opstillingsformen for resultatopgørelse er tilpasset den nye vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån, der allerede var optaget pr. 1. januar 2010, er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010/11

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		16.260	15.000	15.721
Tilskud, privat byfornyelse	2	7.501	0	12.189
Øvrige indtægter		700	0	0
Indtægter i alt		<u>1.227.497</u>	<u>1.218.036</u>	<u>1.230.946</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	183.550	195.000	196.476
Forsikringer	4	72.580	65.000	62.942
Renholdelse mv.	5	49.368	45.000	39.322
Vedligeholdelse, løbende	6	243.236	500.000	99.128
Foreningsomkostninger	7	56.430	80.500	83.236
Omkostninger i alt		<u>605.164</u>	<u>885.500</u>	<u>481.104</u>
Resultat før finansielle poster		<u>622.333</u>	<u>332.536</u>	<u>749.842</u>
Finansielle indtægter	8	25.649	15.000	19.918
Finansielle omkostninger	9	151.535	160.000	258.689
Finansielle poster, netto		<u>125.886</u>	<u>145.000</u>	<u>238.771</u>
Årets resultat		<u>496.447</u>	<u>187.536</u>	<u>511.071</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		167.592	170.000	126.827
Overført restandel af årets resultat		328.855	17.536	384.244
		<u>496.447</u>	<u>187.536</u>	<u>511.071</u>
Disponeret i alt		<u>496.447</u>	<u>187.536</u>	<u>511.071</u>

Balance

pr. 31. marts 2011

	note	2011 kr.	2010 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	10	34.400.000	34.400.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2011. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 27.500.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>34.400.000</u>	<u>34.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>34.400.000</u>	<u>34.400.000</u>
Restancer		0	34.917
Varmeregnskab	14	20.157	2.400
Periodeafgrænsningsposter		16.109	16.747
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>36.266</u>	<u>54.064</u>
Bankbeholdninger	11	2.748.373	1.454.897
Kassebeholdning		<u>198</u>	<u>198</u>
Likvide beholdninger		<u>2.748.571</u>	<u>1.455.095</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.784.837</u>	<u>1.509.159</u>
Aktiver		<u><u>37.184.837</u></u>	<u><u>35.909.159</u></u>

Balance

pr. 31. marts 2011

	note	2011 kr.	2010 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		21.973.815	0
Overført resultat mv.		<u>8.461.644</u>	<u>30.780.135</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>30.435.459</u>	<u>30.780.135</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>800.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>800.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	12	<u>31.235.459</u>	<u>30.780.135</u>
Prioritetsgæld (nominel restgæld 2011 / kursværdi 2010)	13	4.913.051	5.071.219
Mellemværende andelshavere, overdragelser af andele		984.350	0
Antenneregnskab	15	9.151	9.363
Periodeafgrænsning prioritetsrenter		226	371
Øvrig gæld		<u>42.600</u>	<u>48.071</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>5.949.378</u>	<u>5.129.024</u>
Passiver		<u>37.184.837</u>	<u>35.909.159</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgifter	1.096.248	1.096.248	1.096.248
Afgifter forretningslokaler	106.788	106.788	106.788
	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>
Note 2. Tilskud, privat byfornyelse			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække.			
Tilskuddet bortfalder helt i år 2011.			
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	28.223	30.000	26.377
Vandafgift	98.144	110.000	115.393
Renovation	38.126	40.000	40.557
Elforbrug fællesarealer	19.057	15.000	14.149
	<u>183.550</u>	<u>195.000</u>	<u>196.476</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	69.965	65.000	61.952
Arbejdsskadeforsikring	808		0
Ulykkeforsikring	817		0
Bestyrelsesansvar	990		990
	<u>72.580</u>	<u>65.000</u>	<u>62.942</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	27.000	25.000	27.000
Vinduespolering	17.000	20.000	8.500
Navneskilte	4.259		3.022
Anden renholdelse mv.	1.109		800
	<u>49.368</u>	<u>45.000</u>	<u>39.322</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	14.781		4.468
Maler og malervarer	7.303		0
Varmeanlæg	135.856		0
Blikkenslager og VVS arbejder	49.022		46.700
Vaskeri	0		1.493
Elektriker	850		5.880
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-65		7.652
Fællesearealer	6.947		2.908
Arkitekt og ingeniør	27.500		0
Diverse materialer	1.042		4.756
Brevkasseanlæg	0		29.740
Refusion andelshavere	0		-4.469
	<u>243.236</u>	<u>500.000</u>	<u>99.128</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Advokat	0		29.875
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000		16.375
Varmeregnskabshonorar	10.501		9.666
Valuarvurdering	7.500		7.500
ABF kontingent	5.220		4.959
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	3.055		1.212
Gårdfest	8.233		5.967
Gaver	2.802		2.536
Kontorartikler mv.	734		1.352
Gebyrer mv.	3.385		3.794
	<u>56.430</u>	<u>80.500</u>	<u>83.236</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	25.649	15.000	19.064
Øvrige renteindtægter	0		854
	<u>25.649</u>	<u>15.000</u>	<u>19.918</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	<u>151.535</u>	<u>160.000</u>	<u>258.689</u>
	<u>151.535</u>	<u>160.000</u>	<u>258.689</u>

Noter til balancen

	2011 kr.	2010 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (vurdering 1988 + efterfølgende forbedringer)	12.394.486	12.394.486
Tilgang (tagrender på altaner mv.)	31.699	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. marts	12.426.185	12.394.486
Opskrivninger 1. april	22.005.514	23.405.514
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	31.699	1.400.000
Opskrivninger 31. marts	21.973.815	22.005.514
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	34.400.000	34.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2011 i henhold til vurdering af 2. maj 2011 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendom A/S.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 27.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,1% p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,1% til 3,6% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.800.000 .

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Note 11. Bankbeholdninger

Østjysk Bank	750.000	0
Totalbanken	0	300.000
Max Bank A/S	604.045	0
Danske Bank	1.001.962	12.475
Danske Bank - giro	125.826	131.009
Sparekassen Farsø	0	1.003.861
BRF Bank	266.540	7.552
	2.748.373	1.454.897

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. april	0	30.780.135	30.780.135	0	0	30.780.135
Korrektion som følge af praksis- ændring	22.005.514	-22.414.938	-409.424	400.000	400.000	-9.424
Årets regulering dagsværdi ejendommen	-31.699		-31.699			-31.699
Overført til/fra andre reserver		-400.000	-400.000	400.000	400.000	0
Overført af årets resultat		496.447	496.447			496.447
Saldo 31. marts 2011	21.973.815	8.461.644	30.435.459	800.000	800.000	31.235.459

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Låntype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2010/11 kr.	Betalte afdrag 2010/11 kr.	Nominel restgæld 31/3 kr.	Obligations- restgæld 31/3 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 kr.
BRF, obligationslån, rente 5 % opr. kr. 245.000, konvertibel	100,00	1,50	1.587	11.594	18.105		18.105	14.500	18.105
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.237.000, konvertibel rentesats 4,9704 %	100,00	16,00	59.442	43.946	1.058.984	1.056.792	1.058.984	45.000	1.056.792
Realkredit Danmark, flexlån opr. kr. 4.076.000, inkonvertibel rentesats 1,5260 % næste rentetilpasning 1. januar 2011	100,00	26,75	90.651	112.052	3.835.962	3.821.832	3.835.962	118.500	3.821.832
Periodeafgrænsning primo			-371						
Periodeafgrænsning ultimo			226						
			<u>151.535</u>	<u>167.592</u>	<u>4.913.051</u>		<u>4.913.051</u>	<u>178.000</u>	<u>4.896.729</u>

Noter til balancen - fortsat

	2011 kr.	2010 kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	46.860	42.220
Varmeomkostning	49.800	44.620
Afsluttet varmeår	17.217	
	<u>-20.157</u>	<u>-2.400</u>
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2010	9.363	8.844
Indbetalt	<u>91.800</u>	<u>84.960</u>
	101.163	93.804
Abonnement, kabel-TV og Copy Dan	<u>92.012</u>	<u>84.441</u>
Saldo 31. marts 2011	<u>9.151</u>	<u>9.363</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.735.051 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 310.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 5.558.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere.

Øvrige noter til årsregnskabet

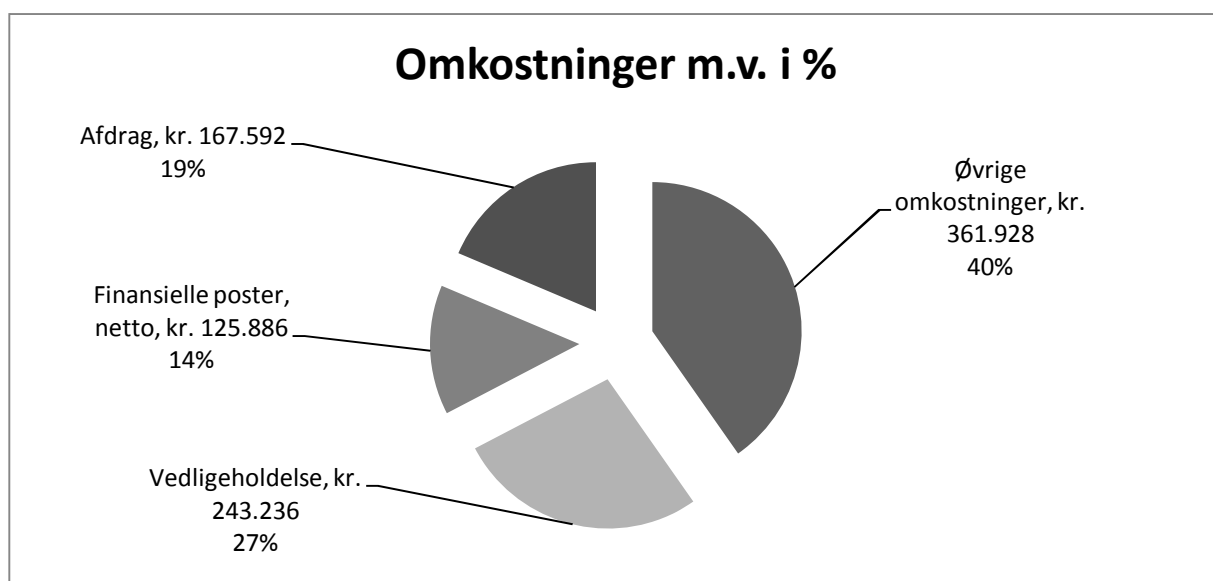
Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Hellegaarden anvendes sæskilte nøgletal som fordeling, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
24	Boliger	1.968
5	Butikker	183
<u>29</u>		<u>2.151</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m²
Offentlig ejendomsvurdering	12.785
Valuarvurdering	15.993
Anskaffelsessum (kostpris)	5.777
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.471
Foreslået andelsværdi	14.157
Henlæggelser uden for andelsværdi	372
Boligafgift i gennemsnit	559



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:

kr.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. marts 2011	30.435.459
--	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. marts 2011

4.913.051

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2011

-4.896.729

16.322

30.451.781

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2011. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,1% til 3,6% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.800.000 .

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2010

30.380.135

Andelsværdi pr 31. marts 2011

30.451.781

Andelsværdi sidste år

30.380.135

Regulering til fordeling

71.646

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2011 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2010 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	Regulering efter gl. fordeling kr.	Regulering nøgle	Værdi 31/3 2011 kr.	
1	Rebekkavej 49, st., for.	649.466	601.121	1,36	0	1,79	602.403	
2	Rebekkavej 49, st., for.	704.834	648.117	1,60	0	2,10	649.622	
3	Rebekkavej 49, st., for.	621.500	571.535	1,41	0	1,85	572.860	
4	Rebekkavej 49, st., for.	791.017	727.277	1,80	0	2,36	728.968	
5	Rebekkavej 49, st., for.	1.198.282	1.101.862	2,72	0	3,57	1.104.420	
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.129.039	3,83	0	3,73	1.131.711	
7	Rebekkavej 49, 1. th.	1.216.646	1.116.985	3,80	0	3,69	1.119.629	
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.129.039	3,83	0	3,73	1.131.711	
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.116.983	3,80	0	3,69	1.119.627	
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.126.728	3,83	0	3,73	1.129.400	
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.116.983	3,80	0	3,69	1.119.627	
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.077.950	3,71	0	3,56	1.080.501	
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.025.755	3,58	0	3,39	1.028.184	
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv	1.462.983	1.343.065	4,38	0	4,44	1.346.246	
15	Rygårdsvænget 1, 1. th	1.579.637	1.450.267	4,64	0	4,79	1.453.699	
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv	1.462.983	1.343.065	4,38	0	4,44	1.346.246	
17	Rygårdsvænget 1, 2. th	1.579.637	1.450.267	4,64	0	4,79	1.453.699	
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv	1.462.983	1.343.065	4,38	0	4,44	1.346.246	
19	Rygårdsvænget 1, 3. th	1.579.637	1.450.267	4,64	0	4,79	1.453.699	
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv	1.420.429	1.304.023	4,28	0	4,31	1.307.111	
21	Rygårdsvænget 1, 4. th	1.492.376	1.370.028	4,44	0	4,53	1.373.274	
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv	899.310	825.577	3,07	0	2,73	827.533	
23	Rygårdsvænget 3, 1. th	985.461	904.706	3,27	0	2,99	906.848	
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv	899.312	825.579	3,07	0	2,73	827.535	
25	Rygårdsvænget 3, 2. th	985.461	904.706	3,27	0	2,99	906.848	
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv	899.312	825.579	3,07	0	2,73	827.535	
27	Rygårdsvænget 3, 3. th	985.462	904.707	3,27	0	2,99	906.849	
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv	867.861	796.829	3,00	0	2,63	798.713	
29	Rygårdsvænget 3, 4. tv	924.664	849.041	3,13	0	2,80	851.047	
		33.080.983	30.380.145	100,00	0	100,00	71.646	30.451.791
Afrunding		-10	-10		0		0	-10
		33.080.973	30.380.135		0		71.646	30.451.781

