

**Andelsboligforeningen
Hellegaarden**

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3
2900 Hellerup
CVR-nr. 53 43 82 10

REVISION & RÅDGIVNING

**Årsrapport
2016/2017**

55. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Beliggende

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Matr. nr. 16 ox, Gentofte by Helleruplund

Adresse

Andelsboligforeningen Hellegaarden

c/o Ole Krabbe

Rygaardsvænget 1, 4.tv.

2900 Hellerup

Bestyrelse

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Liberata Gagliardi

Carsten Pagsberg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2016/2017 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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 1. maj 2017

Bestyrelsen:

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Liberata Gagliardi

Carsten Pagsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 1. maj 2017

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

Prioritetsgæld

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

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

Obligationslån, der allerede var optaget pr. 1. januar 2010 og omlagt efterfølgende, er uændret indregnet til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 20 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

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

Resultatopgørelse 2016/2017

		Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		12.706	15.000	16.846
Øvrige indtægter	2	5.010	0	4.325
Indtægter i alt		1.220.752	1.218.036	1.224.207
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	165.083	192.000	164.517
Forsikringer	4	94.210	90.000	88.959
Renholdelse mv.	5	44.793	40.000	39.243
Vedligeholdelse, løbende	6	61.378	450.000	115.441
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	1.385.052	2.550.000	0
Foreningsomkostninger	8	64.408	71.000	60.217
Afskrivninger inventar mv.	12	10.920	11.000	10.920
Omkostninger i alt		1.825.844	3.404.000	479.297
Resultat før finansielle poster		-605.092	-2.185.964	744.910
Finansielle indtægter	9	1.044	1.000	7.399
Finansielle omkostninger	10	103.384	102.000	188.441
Finansielle poster, netto		102.340	101.000	181.042
Årets resultat		-707.432	-2.286.964	563.868
Forslag til resultatdisponering:				
Overført "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		-1.385.052	-2.550.000	536.466
Overført til "Overført resultat mv.":				
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.920	-11.000	-10.920
Betalte prioritetsafdrag		242.104	242.500	206.289
Overført restandel af årets resultat		446.436	31.536	-167.967
		677.620	263.036	27.402
Disponeret i alt		-707.432	-2.286.964	563.868

Balance**pr. 31. marts 2017**

	note	31/3 2017 kr.	31/3 2016 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. marts 2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 31.000.000.	11	38.978.159	35.967.239
Inventar, driftsmateriel mv.	12	21.841	32.761
Materielle anlægsaktiver		<u>39.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>39.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Restancer / tilgodehavende		0	763
Antenneregnskab	17	7.588	16.627
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.792</u>	<u>18.384</u>
Tilgodehavender		<u>25.380</u>	<u>35.774</u>
Bankbeholdninger	13	<u>2.638.523</u>	<u>3.259.651</u>
Likvide beholdninger		<u>2.638.523</u>	<u>3.259.651</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.663.903</u>	<u>3.295.425</u>
Aktiver		<u><u>41.663.903</u></u>	<u><u>39.295.425</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2017**

	note	31/3 2017 kr.	31/3 2016 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		26.551.974	23.541.054
Overført resultat mv.		<u>7.874.403</u>	<u>8.196.783</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>34.426.377</u>	<u>31.737.837</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		450.000	450.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.556.100</u>	<u>2.941.152</u>
Andre reserver		<u>3.006.100</u>	<u>3.391.152</u>
Egenkapital	14	<u>37.432.477</u>	<u>35.128.989</u>
Prioritetsgæld	15	3.866.828	4.108.932
Varmeregnskab	16	7.785	6.425
Antenneregnskab	17	0	0
Øvrig gæld		<u>356.813</u>	<u>51.079</u>
Gældsforpligtelser	18	<u>4.231.426</u>	<u>4.166.436</u>
Passiver		<u>41.663.903</u>	<u>39.295.425</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/2016 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	5.010		4.325
	<u>5.010</u>	<u>0</u>	<u>4.325</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	38.232	40.000	37.655
Vandafgift	85.781	130.000	75.155
Renovation	29.353		31.016
Elforbrug fællesarealer	11.717	22.000	20.691
	<u>165.083</u>	<u>192.000</u>	<u>164.517</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	86.933		85.683
Arbejdsskadeforsikring	1.483		1.435
Ulykkeforsikring	1.021		1.021
Entrepriseforsikring	3.953		
Bestyrelsesansvar	820		820
	<u>94.210</u>	<u>90.000</u>	<u>88.959</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	24.506	22.000	21.769
Vinduespolering	17.125	18.000	17.025
Navneskilte	1.064		0
Anden renholdelse mv.	2.098		449
	<u>44.793</u>	<u>40.000</u>	<u>39.243</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/2016 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0		51.156
Maler og malervarer	6.822		8.687
Elektriker	17.550		1.320
Blikkenslager og VVS arbejder	21.264		39.482
Vaskeri	0		3.058
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-123		-123
Fællesearealer	3.852		2.165
Skadedyrsbekæmpelse	1.685		995
Diverse materialer og småanskaffelser	7.047		3.076
Teknisk rådgivning	3.281		5.625
	<u>61.378</u>	<u>450.000</u>	<u>115.441</u>

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering facade mod gaden incl. maling af vinduer mv.	<u>1.385.052</u>	<u>2.550.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.385.052</u>	<u>2.550.000</u>	<u>0</u>

Note 8. Foreningsomkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	10.310	11.000	10.074
Valuarvurdering	8.750		7.500
ABF kontingent	6.226		5.320
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	6.541		4.319
Gårdfest	7.201	9.000	9.388
Gaver	5.031		2.701
Kontorartikler, kursus mv.	1.220		1.179
Gebyrer mv.	4.129		4.736
Øvrig (budget)		26.000	0
Diverse (budget)		10.000	0
	<u>64.408</u>	<u>71.000</u>	<u>60.217</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.044	1.000	7.399
	<u>1.044</u>	<u>1.000</u>	<u>7.399</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	102.472	102.000	94.567
Øvrige renter	912		7
Omkostninger og kurstab låneomlægning	0		93.867
	<u>103.384</u>	<u>102.000</u>	<u>188.441</u>

Noter til balancen

	31/3 2017 kr.	31/3 2016 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (vurdering 1988 + efterfølgende forbedringer)	12.426.185	12.426.185
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. marts	<u>12.426.185</u>	<u>12.426.185</u>
 Opskrivninger 1. april	23.541.054	23.230.134
Årets opskrivning	3.010.920	310.920
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	<u>26.551.974</u>	<u>23.541.054</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>38.978.159</u>	<u>35.967.239</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2017 i henhold til vurdering af 29. april 2017 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra Immobil Ejendomsvurdering A/S.
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 31.000.000.
Heraf udgør grundværdien kr. 2.389.500.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,14% 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 3,14% til 3,64% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 5.398.000 .

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2017	31/3 2016
	kr.	kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	54.601	54.601
Årets tilgang (vaskerimaskiner)	0	0
Kostpris 31. december	54.601	54.601
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	21.840	10.920
Afskrivning indeværende år	10.920	10.920
Akkumulerede afskrivninger 31. december	32.760	21.840
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017	21.841	32.761
Forventet levetid, år	5-10	5-10
Note 13. Bankbeholdninger		
Totalbanken	751.029	750.000
Finansnetbanken	757.792	758.681
Danske Bank	238	150
Danske Bank	1.106.608	1.727.291
Jyske Bank	22.856	23.529
	2.638.523	3.259.651

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. april	23.541.054	8.196.783	31.737.837	450.000	2.941.152	3.391.152	35.128.989
Årets opskrivning af ejendommen	3.010.920		3.010.920				3.010.920
Overført til / fra andre reserver		-1.000.000	-1.000.000		1.000.000	1.000.000	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse					-1.385.052	-1.385.052	-1.385.052
Overført af årets resultat		677.620	677.620				677.620
Saldo 31. marts 2017	<u>26.551.974</u>	<u>7.874.403</u>	<u>34.426.377</u>	<u>450.000</u>	<u>2.556.100</u>	<u>3.006.100</u>	<u>37.432.477</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2016/2017 kr.	Betalte afdrag 2016/2017 kr.	Nominel restgæld 31/3 2017 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/3 2017 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/3 2017 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån 2% opr. kr. 4.170.000, konvertibel rentesats 2,0209 % p.a.	100,00	13 år 9 mdr.	102.472	242.104	3.866.828	3.866.828	245.000	3.866.828
			<u>102.472</u>	<u>242.104</u>	<u>3.866.828</u>	<u>3.866.828</u>	<u>245.000</u>	<u>3.866.828</u>

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2017 kr.	31/3 2016 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	54.465	54.465
Varmeomkostning	46.680	48.040
	7.785	6.425
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2016	-16.627	1.446
Indbetalt	46.200	44.484
	29.573	45.930
Omkostninger Yousee	37.161	45.075
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	0	17.482
Saldo 31. marts 2017	-7.588	-16.627

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 3.621.828 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanterbreve nom. kr. 310.000 med underpant til Nordea Bank Danmark A/S

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er udover ejerpanterbrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 4.170.000 kr. i ejendommen samt afgiftspanterbrev på kr. 755.773.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet garanti for 1 andelshaver.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger

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

I Andelsboligforeningen Hellegaarden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et reference-nummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2015	2016	2017	2017
		m ²	m ²	Stk.	m ²
B1	Andelsboliger	2.051	2.068	24	2.068
B2	Erhvervsandele	215	198	4	198
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	2.266	2.266	28	2.266

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Foreningens fordelingstal for boligafgifter er baseret på andelenes indbyrdes "lejeværdi", som de er angivet i vægtægterne, §5 og bilag 1, og som er ændret flere gange, senest i forbindelse med etablering af altaner. Andelenes værdier tager udgangspunkt i værdierne 30. juni 2008 med senere reguleringer. De årlige tilskrivninger fordeles pt. efter samme fordelingstal, som boligafgifterne i 2008. Hvis andelenes værdi overstiger et niveau, svarende til værdierne i 2008, vil den efterfølgende del af tilskrivningerne herefter ske efter samme fordeling, som de aktuelle boligafgifter.				

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Feltnr.	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	

	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/3 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.000.000	17.211

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/3 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.006.100	1.327

	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

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

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

		År 2014/15	År 2015/16	År 2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	249	249	-312

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)</u> m ² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)
--------------------------------	---

Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)
--------------------------------	---

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.193
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	692
K3	Teknisk andelsværdi	15.885

Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)
--------------------------	--

		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	92	51	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	611
M3	Vedligeholdelse i alt	92	51	638

Forklaring på udregning:

<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u> Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P Friværdi	89

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014/15	År 2015/16	År 2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	84	91	107

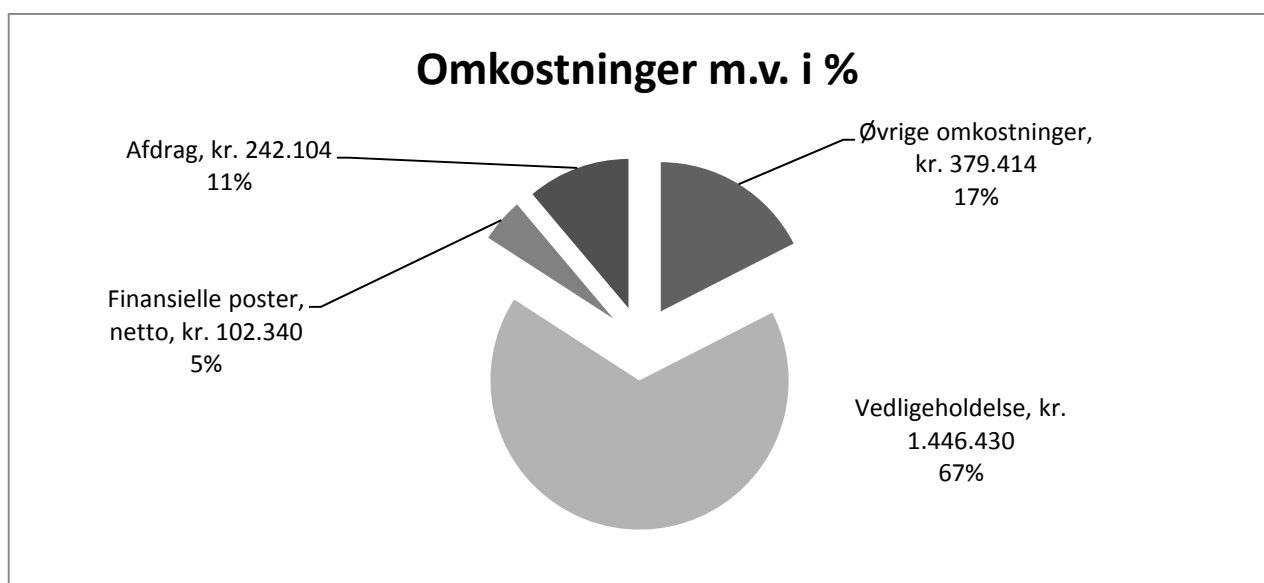
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ²	kr./m ²	
	andele	totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	13.680	13.680	
Valuarvurdering	17.211	17.211	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.484	5.484	
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	692	692	
Foreslået andelsværdi	15.193	15.193	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.327	1.327	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		531	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			99

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

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

kr.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. marts 2017	34.426.377
---	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig
værdi 31. marts 2017

3.866.828

Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2017

-3.866.828

0

34.426.377

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. marts 2017. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,14% til 3,64% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 5.398.000 .

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. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 21. juni 2016

31.737.837

Andelsværdi pr. 31. marts 2017

34.426.377

Andelsværdi sidste år

31.737.837

Regulering til fordeling

2.688.540

Regulering efter ny fordelingsnøgle

1.345.404

Regulering efter gl. fordelingsnøgle

1.343.136

2.688.540

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2017 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2016 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	kr.	Værdi 31/3 2017 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	625.424	1,36	18.297	1,79	24.042	667.763
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	676.629	1,60	21.526	2,10	28.206	726.361
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	759.319	1,80	24.217	2,36	31.698	815.234
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.150.332	2,72	36.595	3,57	47.950	1.234.877
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.179.681	3,83	51.529	3,73	50.099	1.281.309
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	1.763.737	5,21	70.096	5,54	74.410	1.908.243
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.179.681	3,83	51.529	3,73	50.099	1.281.309
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.167.082	3,80	51.125	3,69	49.562	1.267.769
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.177.370	3,83	51.529	3,73	50.099	1.278.998
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.167.082	3,80	51.125	3,69	49.562	1.267.769
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.126.285	3,71	49.914	3,56	47.816	1.224.015
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.071.781	3,58	48.165	3,39	45.532	1.165.478
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	58.929	4,44	59.635	1.521.910
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	62.427	4,79	64.336	1.642.064
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	58.929	4,44	59.635	1.521.910
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	62.427	4,79	64.336	1.642.064
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	1.403.346	4,38	58.929	4,44	59.635	1.521.910
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	1.515.301	4,64	62.427	4,79	64.336	1.642.064
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.362.541	4,28	57.583	4,31	57.889	1.478.013
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	1.431.533	4,44	59.736	4,53	60.844	1.552.113
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	862.642	3,07	41.304	2,73	36.668	940.614
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	945.301	3,27	43.995	2,99	40.160	1.029.456
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	862.644	3,07	41.304	2,73	36.668	940.616
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	945.301	3,27	43.995	2,99	40.160	1.029.456
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	862.644	3,07	41.304	2,73	36.668	940.616
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	945.302	3,27	43.995	2,99	40.160	1.029.457
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	832.536	3,00	40.362	2,63	35.324	908.222
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	887.056	3,13	42.111	2,80	37.608	966.775
		33.080.983	31.737.844	100,00	1.345.404	100,00	1.343.137	34.426.385
Afrunding		-10	-7		0		-1	-8
		33.080.973	31.737.837		1.345.404		1.343.136	34.426.377

