



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A/B Hellebækgård

c/o Wantzin Ejendomsadministration, Adelgade 15, 5, 1304 København K

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for A/B Hellebækgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

København K, den 7. januar 2021

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

Bestyrelse

Christina Terry

Peter Schandorph

Mia Stampe Lagergaard

Finn Asbjørn Jensen

Martin Hougaard Messerschmidt

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hellebækgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hellebækgård for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 i regnskabet

Gottlieb + Partners har foretaget valuarvurdering af ejendommen i Andelsboligforeningen Hellebækgård den 26. februar 2020, hvor ejendommen vurderes til kr. 427.950.000.

Vurderingen er i regnskabsåret fastholdt og foreningen kan, jf. LOV nr. 819 af 9. juni 2020 § 5, stk. 3 fastholde vurderingen i en ubegrænset periode, indtil foreningen vælger at anvende en valuarvurdering foretaget efter 1. juli 2020 til fastsættelse af andelsværdierne.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Hellebækgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 og 1. oktober 2020 - 30. september 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

København, den 7. januar 2021

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne8201



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Hellebækgård
c/o Wantzin Ejendomsadministration
Adelgade 15, 5
1304 København K

CVR-nr.: 20 20 12 07
Etableret: 7. maj 1997
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 2.989.934
Andelshavere: 170

Bestyrelse

Christina Terry
Peter Schandorph
Mia Stampe Lagergaard
Finn Asbjørn Jensen
Martin Hougaard Messerschmidt

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5.
1304 København K

Revisor

Christensen Kjerulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2021



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hellebækgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens 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 reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2020/21 (ej revideret)	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	8.351.000	8.519.261	8.996.200	8.836.782
2 Lejeindtægter	845.000	814.865	879.200	879.651
Vaskeriindtægter	0	173.191	163.000	173.243
3 Øvrige indtægter	45.000	2.874.292	45.000	51.762
Indtægter i alt	9.241.000	12.381.609	10.083.400	9.941.438
4 Ejendomsskat og forsikringer	-1.635.000	-1.614.009	-1.600.000	-1.561.683
5 Forbrugsafgifter	-640.000	-600.957	-650.000	-626.552
6 Renholdelse	-1.280.000	-1.246.520	-1.255.000	-1.183.084
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.110.000	-1.466.520	-1.110.000	-598.688
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-9.349.590
9 Administrationsomkostninger	-757.000	-691.501	-688.400	-660.369
10 Øvrige foreningsomkostninger	-115.000	-155.811	-150.000	-126.349
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-60.000	-58.946	-63.000	-62.393
Afskrivninger	-15.000	0	0	0
Omkostninger i alt	-5.612.000	-5.834.264	-5.516.400	-14.168.708
Resultat før finansielle poster	3.629.000	6.547.345	4.567.000	-4.227.270
11 Finansielle indtægter	0	863	500	3.557
12 Finansielle omkostninger	-941.000	-985.327	-1.011.300	-3.268.059
Finansielle poster netto	-941.000	-984.464	-1.010.800	-3.264.502
Resultat før skat	2.688.000	5.562.881	3.556.200	-7.491.772
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	2.688.000	5.562.881	3.556.200	-7.491.772



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Betalte prioritetsafdrag	7.002.000	1.979.608	0	1.643.522
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	15.000	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	<u>-4.068.000</u>	<u>3.583.273</u>	<u>0</u>	<u>-9.285.298</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>2.949.000</u>	<u>5.562.881</u>	<u>0</u>	<u>-7.641.776</u>
I alt	<u>2.949.000</u>	<u>5.562.881</u>	<u>0</u>	<u>-7.491.776</u>



Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	<u>427.950.000</u>	<u>349.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>427.950.000</u>	<u>349.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
14	Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	205.508
	Restancer, andelshavere	1.087.091	17.508
15	Andre tilgodehavender	68.171	73.145
16	Periodeafgrænsningsposter	<u>651.747</u>	<u>668.955</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.807.009</u>	<u>965.116</u>
17	Likvide beholdninger	<u>15.063.121</u>	<u>10.012.887</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.870.130</u>	<u>10.978.003</u>
	Aktiver i alt	<u>444.820.130</u>	<u>359.978.003</u>



Balance 30. september

Passiver

Note	2020	2019
Egenkapital		
18 Andelsindskud	2.989.934	2.956.934
19 Overført resultat	291.519.431	248.382.451
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	294.509.365	251.339.385
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	84.311.852	42.935.947
21 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.050.000	1.050.000
Andre reserver	85.361.852	43.985.947
Egenkapital i alt	379.871.217	295.325.332
Gældsforpligtelser		
22 Gæld til realkreditinstitutter	57.505.405	59.507.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.505.405	59.507.400
Kortfristet del af langfristet gæld	2.001.987	1.979.600
Deposita	116.304	130.322
Forudbetalt leje	83.264	81.699
23 Mellemregning med andelshavere	0	6.161
Varmeregnskab	241.434	277.672
Indvendig vedligeholdelse for lejere	565.579	662.846
24 Anden gæld	287.043	527.300
25 Periodeafgrænsningsposter	4.147.897	1.479.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.443.508	5.145.271
Gældsforpligtelser i alt	64.948.913	64.652.671
Passiver i alt	444.820.130	359.978.003

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

27 Eventualforpligtelser

28 Likviditetsudvikling

29 Nøgleoplysninger

30 Beregning af andelsværdi



Noter

	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
1. Boligafgift				
Andele	7.549.000	7.673.991	8.132.800	7.973.380
Altaner	802.000	845.270	863.400	863.402
	8.351.000	8.519.261	8.996.200	8.836.782
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	845.000	864.962	879.200	879.651
Skatter og afgifter, bolig	0	2.713	0	0
Tomgang	0	-52.810	0	0
	845.000	814.865	879.200	879.651
3. Øvrige indtægter				
Salg af andele	0	2.682.300	0	0
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	5.000	19.710	0	10.159
Vurderingsgebyrer	40.000	39.000	0	39.000
Andre indtægter	0	2.050	0	2.603
Indvendig vedligehold §22, indtægtsført	0	131.232	0	0
Øvrige indtægter, budgetteret	0	0	45.000	0
	45.000	2.874.292	45.000	51.762
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.300.000	1.289.521	1.265.000	1.244.967
Forsikringer	335.000	324.488	335.000	316.716
	1.635.000	1.614.009	1.600.000	1.561.683
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	525.000	496.080	525.000	505.893
Elforbrug fællesarealer	115.000	104.877	125.000	120.659
	640.000	600.957	650.000	626.552



Noter

	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	642.000	621.418	645.000	636.541
Vinduespolering	28.000	27.824	0	13.912
Renholdelse af gård og have	115.000	128.496	115.000	110.870
Rengøring	140.000	155.898	140.000	96.813
Snerydning	0	0	0	14.517
Trappevask	285.000	281.977	285.000	280.227
Graffiti	0	2.749	0	6.006
Anden renhold	70.000	28.158	70.000	24.198
	1.280.000	1.246.520	1.255.000	1.183.084
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	210.000	214.969	210.000	170.292
Varmeanlæg	0	149.205	0	119.051
Vandbehandlingsanlæg	0	290.697	0	23.230
Maler	0	110.938	0	80.544
Elektriker	0	40.425	0	24.301
Glarmester	0	0	0	9.091
Murer	0	39.608	0	7.481
Tømrer	0	61.570	0	0
VVS	0	145.496	0	34.912
Låseservice	0	16.419	0	21.061
Diverse	0	40.063	0	42.128
Kloakarbejde	0	29.027	0	7.614
Gårdsplads og vej	0	224.437	0	16.801
Dørtelefon	0	5.196	0	3.319
Fugtundersøgelser	0	29.979	0	12.500
Reparation af andre installationer	0	13.191	0	0
Teknikerhonorar, badeværelser	0	0	0	3.438
Altaner, 1-års gennemgang	0	0	0	7.875
Trapper, 5-års gennemgang	0	0	0	9.800
Service ABA-anlæg	0	0	0	5.250
Tag, facader mv.	0	42.500	0	0
Altaner	0	12.800	0	0
Vedligeholdelse, budgetteret	900.000	0	900.000	0
	1.110.000	1.466.520	1.110.000	598.688



Noter

	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
8. Vedligeholdelse, genopretning og reovering				
Tag, facader mv., udskiftning af vinduer	0	0	0	9.339.590
Altaner	0	0	0	10.000
	0	0	0	9.349.590
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	492.000	488.618	492.000	481.861
Udarbejdelse og revision af årsrapport	50.000	50.000	49.400	48.700
Varmeregnskabshonorar	77.000	76.432	77.000	73.318
Gebyrer m.v.	18.000	17.759	0	18.390
Kontorartikler	5.000	1.844	0	5.797
Bestyrelsesmøder og andre møder	20.000	14.170	0	9.596
Bidrag til arrangementer og kurser	70.000	30.178	0	22.707
Teknisk rådgivning	25.000	0	0	0
Tilsyn, vedligeholdelsesplan	0	12.500	0	0
Administrationsomkostninger, budgetteret	0	0	70.000	0
	757.000	691.501	688.400	660.369



Noter

	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelses- og sekretærhonorar	55.000	50.200	0	51.600
Vurderingshonorar, overdragelser	7.000	6.800	0	0
Valuarvurdering	0	56.250	0	37.500
ABF kontingent	15.000	14.225	0	13.675
Telefon	0	0	0	115
Telefongodtgørelse	23.000	22.500	0	22.500
Gaver	5.000	1.574	0	559
Øvrige foreningsomkostninger	10.000	4.262	0	400
Øvrige foreningsomkostninger, budgetteret	0	0	150.000	0
	115.000	155.811	150.000	126.349
11. Finansielle indtægter				
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	863	500	3.557
	0	863	500	3.557
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	891.000	921.326	951.300	1.573.435
Renter, pengeinstitutter	50.000	47.980	60.000	0
Renter, kreditorer	0	16.021	0	57.415
Låneomkostninger	0	0	0	106.317
Kurstab ved omlægning af lån	0	0	0	1.530.892
	941.000	985.327	1.011.300	3.268.059



Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	349.000.000	349.000.000
Anskaffelsessum 30. september 2020	349.000.000	349.000.000
Årets opskrivning	78.950.000	0
Opskrivninger 30. september 2020	78.950.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	427.950.000	349.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>208.000.000</u>	<u>208.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2020 i henhold til vurdering af 26. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Gottlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 208.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,35 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Vurderingen er i regnskabsåret fastholdt og foreningen kan jf. LOV nr. 819 af 9. juni 2020 § 5, stk. 3 fastholde vurderingen i en ubegrænset periode, indtil foreningen vælger at anvende en valuarvurdering foretaget efter 1. juli 2020 til fastsættelse af andelsværdierne.

14. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Saldo primo	205.508	797.481
Rentetilskrivning	863	3.528
Udbetalt vedligeholdelse	-99.255	-702.617
Tilsvarende 2018/19	-107.116	107.116
	<u>0</u>	<u>205.508</u>



Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
15. Andre tilgodehavender		
Vaskeri	56.408	30.690
Tilgodehavende forsikringserstatning	563	0
Andre tilgodehavender	0	3.183
Køb af andele, vurderinger og fraflyttere mv.	10.200	10.378
Udlæg andelshavere	1.000	28.894
	<u>68.171</u>	<u>73.145</u>
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	193.161	222.023
Forudbetalt ejendomsskat	323.752	312.395
Forudbetalt vand	125.818	128.222
Fjernaflæsning varmedata	9.016	6.315
	<u>651.747</u>	<u>668.955</u>
17. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	1.000
Kassekredit, Danske Bank	15.063.121	10.010.044
Nykredit Udbetalingskonti	0	1.843
	<u>15.063.121</u>	<u>10.012.887</u>
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2019	2.956.934	2.956.934
Kontant indskud	33.000	0
	<u>2.989.934</u>	<u>2.956.934</u>



Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	214.070.603	238.031.942
Årets overførte overskud eller underskud	3.583.273	-9.135.298
Afdrag på prioritetsgæld	1.979.608	1.643.522
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>71.885.947</u>	<u>17.842.285</u>
	<u>291.519.431</u>	<u>248.382.451</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2019	77.247.799	60.778.232
Årets regulering	78.950.000	0
Overført til/fra overført resultat	<u>-71.885.947</u>	<u>-17.842.285</u>
	<u>84.311.852</u>	<u>42.935.947</u>
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2019	1.050.000	900.000
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>



Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, kontantlån, opr. DKK 54.084.000, 1,192%	100,00	27	1.637.175	835.554	52.446.825	52.446.825	1.656.778	53.761.705
Nykredit, kontantlån, opr. DKK 7.403.000, 0,8084%	99,63	19	342.433	85.771	7.060.567	7.060.567	345.209	7.241.520
			1.979.608	921.325	59.507.392	59.507.392	2.001.987	61.003.225
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år					49.268.470			



Noter

23. Mellemlregning med andelshavere

Forudbetalt boligafgift	0	6.161
	<u>0</u>	<u>6.161</u>

24. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	6.852	0
Vicevært	81.399	78.681
Revisor	50.000	48.700
Revisor, tidl. år rest	48.700	48.200
Mellemlregning administrator	0	27.750
Omkostninger	15.344	104.048
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	107.116
Årsopgørelse el og gas	23.298	28.703
Årsopgørelse fjernvarme	57.700	61.602
Kopiering regnskaber	3.750	7.500
Telefon- og kontorholdsgodtg., rest	0	15.000
	<u>287.043</u>	<u>527.300</u>

25. Periodeafgrænsningsposter

Flytteafregning	4.147.897	1.479.671
	<u>4.147.897</u>	<u>1.479.671</u>

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.507 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2020 udgør 427.950 t.kr.



27. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 61.487 t.kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for ét lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til 43 t.kr.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat 17 lejligheder til ikke-medlemmer.



Noter

28. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2019/20

Omsætningsaktiver	10.978.003
Kortfristet gæld	-5.145.271
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.979.600</u>
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>7.812.332</u>
Resultat før skat	5.562.881
Årets afdrag	-1.979.608
Nye andelsindskud	33.000
Investeringer (forbedringer/drifsmidler)	<u>-453.833</u>
Likviditet ultimo 2019/20	<u>10.974.772</u>

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2019/20

Omsætningsaktiver	16.870.130
Kortfristet gæld	-7.443.508
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>2.001.987</u>
Likviditet ultimo 2019/20	<u>11.428.609</u>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

29. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hellebækgård 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:



Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	30/09 2018	30/09 2019	30/09 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	14.818	14.818	173	15.045
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.433	1.433	17	1.206
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	16.251	16.251	190	16.251

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes		Det oprindelige indskud	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	427.950.000	26.334

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	85.361.852	5.253

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20



Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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. m ²	
H1	Boligafgift	617.710	* 12 /	15.045	493
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	15.045	0
H3	Boliglejeindtægter	66.081	* 12 /	15.045	53

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-533	-506	370

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)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	19.476
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.196
K3	Teknisk andelsværdi	22.672

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	37	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	674	575	0
M3	Vedligeholdelse i alt	704	612	90



Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	132	111	109

30. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	294.509.365
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	59.507.392
Prioritetsgæld, kursværdi	-61.003.225
	<u>293.013.532</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.989.934</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>98,0000</u>
-------------------------	----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. januar 2020)	<u>85,00</u>
---	--------------



Noter

30. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
59m ²	11.800	1.156.400
62m ²	12.400	1.215.200
65m ²	13.000	1.274.000
74m ²	14.800	1.450.400
88m ²	17.600	1.724.800
91m ²	18.200	1.783.600
92m ²	18.400	1.803.200
98m ²	19.600	1.920.800
103m ²	20.600	2.018.800
124m ² med tagudv.	18.134	1.777.132
124m ²	24.800	2.430.400
136m ²	27.200	2.665.600
148m ²	29.600	2.900.800
168m ²	33.600	3.292.800

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.