

A/B Hellebækgård

c/o Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab, Adelgade 15, 5, 1304 København K

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

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

Andelskapital: 3.067.600
Andelshavere: 170

Bestyrelse

Christina Terry, Formand
Mie Grove Jensen
Mia Stampe Lagergaard
Martin Hougaard Messerschmidt
Mark Petersen

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5.
1304 København K

Revisor

Christensen Kjørulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. januar 2025



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for A/B Hellebækgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. november 2024

Bestyrelsen

Christina Terry
Formand

Mie Grove Jensen

Mia Stampe Lagergaard

Martin Hougaard Messerschmidt Mark Petersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. januar 2025.

Dirigent



Administratorerklæring

Som administrator i A/B Hellebækgård har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 11. november 2024

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hellebækgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hellebækgård for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Hellebækgård har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

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

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige place-



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ring af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. november 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen

statsautoriseret revisor
mne33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hellebækgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gæstehjælp m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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



Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.



Anvendt regnskabspraksis

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1 Boligaft	9.091.700	8.993.903	8.894.500	8.811.966
2 Lejeindtægter	577.000	570.934	599.500	580.409
3 Øvrige indtægter	135.000	1.474.598	120.000	1.532.698
Indtægter i alt	9.803.700	11.039.435	9.614.000	10.925.073
4 Ejendomsskat og forsikringer	-1.273.000	-1.233.858	-1.190.000	-1.151.246
5 Forbrugsafgifter	-1.266.000	-1.227.767	-1.315.000	-1.244.387
6 Renholdelse og udenomsarealer	-1.469.500	-1.404.581	-1.483.000	-1.443.696
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.000.000	-546.636	-1.000.000	-545.702
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.500.000	-2.780.983	-6.000.000	-14.387.353
9 Administrationsomkostninger	-784.000	-742.399	-758.900	-710.878
10 Foreningsomkostninger	-178.000	-194.345	-179.000	-157.665
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	-43.443	0	-40.915
11 Vaskeri	-300.000	-59.978	-150.000	-169.288
Omkostninger i alt	-9.770.500	-8.233.990	-12.075.900	-19.851.130
Resultat før finansielle poster	33.200	2.805.445	-2.461.900	-8.926.057
Finansielle indtægter	0	409	0	15.653
12 Finansielle omkostninger	-696.800	-734.914	-726.500	-754.809
Finansielle poster netto	-696.800	-734.505	-726.500	-739.156
Resultat før skat	-663.600	2.070.940	-3.188.400	-9.665.213
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	-663.600	2.070.940	-3.188.400	-9.665.213



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra reserve, værdiforringelse af ejendom	0	-19.897.791	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.661.400	21.968.731	-3.188.400	-9.665.213
Disponeret i alt	2.661.400	2.070.940	-3.188.400	-9.665.213
Årets resultat	-663.600	2.070.940	-3.188.400	-9.665.213
Betalte prioritetsafdrag	-1.931.192	-1.909.693	-1.909.693	-1.867.424
Likviditetsresultat i alt	-2.594.792	161.247	-5.098.093	-11.532.637



Balance 30. september

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	508.300.000	506.350.000
Anlægsaktiver i alt		508.300.000	506.350.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	2	33.124
14	Andre tilgodehavender	85.453	143.858
15	Periodeafgrænsningsposter	735.894	688.375
	Tilgodehavender i alt	821.349	865.357
	Likvide beholdninger	732.876	1.419.245
Omsætningsaktiver i alt		1.554.225	2.284.602
Aktiver i alt		509.854.225	508.634.602



Balance 30. september

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	3.067.600	3.055.200
Reserve for opskrivning af ejendom	453.701.524	451.751.524
Overført resultat m.v.	-31.831.649	-53.800.380
Egenkapital før andre reserver	424.937.475	401.006.344
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.697.409	55.595.200
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.050.000	1.050.000
Andre reserver	36.747.409	56.645.200
Egenkapital i alt	461.684.884	457.651.544
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	465.302	495.421
Hensatte forpligtelser i alt	465.302	495.421
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	45.146.565	47.077.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.146.565	47.077.758
Kortfristet del af langfristet gæld	1.931.192	1.909.693
Deposita	73.379	72.050
Forudbetalt leje	52.021	52.066
Mellemregning med andelshavere	53.478	90.256
Varmeregnskab	208.219	272.363
17 Anden gæld	239.185	1.013.451
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.557.474	3.409.879
Gældsforpligtelser i alt	47.704.039	50.487.637
Passiver i alt	509.854.225	508.634.602
18 Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt)		
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Likviditetsudvikling		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		



Egenkapitalopgørelse 30. september

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.055.200	3.043.734
Tilgang af nye andele	12.400	14.800
Afgang loftsareal	0	-3.334
	<u>3.067.600</u>	<u>3.055.200</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	451.751.524	443.851.524
Årets opskrivninger	1.950.000	7.900.000
	<u>453.701.524</u>	<u>451.751.524</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-53.800.380	-56.269.442
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	12.134.275
Restandel af årets resultat	21.968.731	-9.665.213
	<u>-31.831.649</u>	<u>-53.800.380</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>424.937.475</u>	<u>401.006.344</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	55.595.200	67.729.475
Overført til/fra overført resultat	0	-12.134.275
Anvendt i året	-19.897.791	0
	<u>35.697.409</u>	<u>55.595.200</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.050.000	1.050.000
	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
Andre reserver i alt	<u>36.747.409</u>	<u>56.645.200</u>
Egenkapital i alt	<u>461.684.884</u>	<u>457.651.544</u>



Noter

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1. Boligafgift				
Andele	8.300.800	8.203.029	8.105.000	8.022.211
Altaner	790.900	790.874	789.500	789.755
	9.091.700	8.993.903	8.894.500	8.811.966
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	552.000	557.205	574.500	563.458
Skatter og afgifter, bolig	0	6.949	0	4.306
Gæstelejlighed	25.000	40.600	25.000	34.600
Tomgang	0	-33.820	0	-21.955
	577.000	570.934	599.500	580.409
3. Øvrige indtægter				
Salg af andele	0	1.291.500	0	1.377.884
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	85.000	94.675	75.000	81.038
Vurderingsgebyrer	50.000	51.000	45.000	51.000
Andre indtægter	0	37.423	0	22.776
	135.000	1.474.598	120.000	1.532.698
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	962.000	929.421	865.000	854.164
Forsikringer	311.000	304.437	325.000	297.082
	1.273.000	1.233.858	1.190.000	1.151.246



Noter

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
5. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	510.000	512.697	525.000	471.289
Renovation	630.000	600.455	580.000	568.239
Elforbrug fællesarealer	125.000	113.599	210.000	203.673
Gas	1.000	1.016	0	1.186
	1.266.000	1.227.767	1.315.000	1.244.387
6. Renholdelse og udenomsarealer				
Viceværtsservice	750.000	703.713	715.000	689.091
Vinduespolering	32.000	29.839	45.000	44.301
Pasning af grønne arealer	200.000	189.478	162.000	157.145
Rengøring	154.500	151.371	222.000	214.443
Trappevask	303.000	301.500	309.000	300.149
Anden renhold	30.000	28.680	30.000	38.567
	1.469.500	1.404.581	1.483.000	1.443.696
7. Vedligeholdelse, løbende				
Internet	0	2.017	0	9.211
Varmeanlæg	0	110.005	0	103.159
Vandbehandlingsanlæg	0	32.100	0	41.443
Maler	0	4.450	0	14.729
Elektriker	0	32.499	0	43.449
Tømrer	0	20.953	0	62.259
VVS	0	121.830	0	135.857
Låseservice	0	44.094	0	35.003
Diverse	0	53.101	0	42.737
Kloakarbejde	0	22.420	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.918	0	0
Dørtelefon	0	21.884	0	33.120
Fugtundersøgelser	0	71.975	0	22.970
Service ABA-anlæg	0	7.390	0	1.765
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	1.000.000	0	1.000.000	0
	1.000.000	546.636	1.000.000	545.702



Noter

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Istandsættelse af kælder	3.500.000	691.470	6.000.000	13.062.866
Altaner	0	2.089.513	0	1.324.487
	3.500.000	2.780.983	6.000.000	14.387.353
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	560.000	541.976	546.000	525.133
Udarbejdelse og revision af årsrapport	58.000	58.950	55.900	55.600
Varmeregnskabshonorar	55.000	53.292	53.000	50.853
Gebyrer m.v.	25.000	27.538	20.000	20.840
Porto	1.000	782	1.000	977
Kontorartikler	5.000	9.110	3.000	3.466
Bestyrelsesmøder og andre møder	15.000	12.985	15.000	14.516
Bidrag til arrangementer og kurser	40.000	37.766	40.000	38.932
Teknisk rådgivning	25.000	0	25.000	561
	784.000	742.399	758.900	710.878
10. Foreningsomkostninger				
Bestyrelses- og sekretærhonorar	91.000	90.700	82.500	79.550
Vurderingshonorar, overdragelser	5.000	2.188	5.000	-2.188
Valuarvurdering	20.000	18.750	26.000	25.000
ABF kontingent	17.500	16.550	16.500	15.863
Diverse	0	24.619	0	0
Hjemmeside	5.800	5.220	5.000	4.710
Telefongodtgørelse	23.700	23.700	24.000	23.700
Gaver	5.000	1.791	5.000	10.406
Øvrige foreningsomkostninger	10.000	10.827	15.000	624
	178.000	194.345	179.000	157.665



Noter

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
11. Vaskeri				
Vaskeriindtægt	0	-223.414	0	-189.002
Reparation af vaskeri	0	22.567	0	85.497
Drift af vaskeri	0	261.325	0	271.880
Vaskekort	0	-500	0	913
Budgetteret	300.000	0	150.000	0
	300.000	59.978	150.000	169.288



Noter

	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	696.800	725.589	726.500	754.809
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	9.325	0	0
	696.800	734.914	726.500	754.809



	30/9 2024	30/9 2023
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2023	54.598.476	54.598.476
Anskaffelsessum 30. september 2024	54.598.476	54.598.476
Opskrivninger 1. oktober 2023	451.751.524	443.851.524
Årets opskrivning	1.950.000	7.900.000
Opskrivninger 30. september 2024	453.701.524	451.751.524
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	508.300.000	506.350.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	208.000.000	208.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar PH Erhverv den 16. september 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 508,3 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,3 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m ²	626	kr./m ²
Merlejeindtægt ved modernisering	1.124	kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	605	kr./m ²

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 93 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 3 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 22 mio. kr.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 54.598.476 kr.



Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
14. Andre tilgodehavender		
Vaskeri	49.544	24.500
Tilgodehavende forsikringserstatning	19.784	43.620
Andre tilgodehavender	0	37.113
Køb af andele, vurderinger og fraflyttere mv.	16.125	38.625
	<u>85.453</u>	<u>143.858</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	210.865	199.940
Forudbetalt ejendomsskat	218.244	360.291
Forudbetalt renovation	172.256	0
Forudbetalt vand	134.529	128.144
	<u>735.894</u>	<u>688.375</u>



Noter

16. 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 49.013.068, 1,192%	80,34	23	1.556.018	656.965	41.414.915	41.414.915	1.574.649	33.989.275
Nykredit, kontantlån, opr. DKK 7.403.000, 0,8084%	84,59	15	353.675	68.623	5.662.842	5.662.842	356.543	4.901.957
			1.909.693	725.588	47.077.757	47.077.757	1.931.192	38.891.232
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år					37.201.839			

Lån 1: Nykredit, kontantlån. Hovedstol DKK 7.403.000. Pålydende rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,192% p.a.

Lån 2: Nykredit, kontantlån. Hovedstol DKK 49.013.068. Pålydende rente 1,0% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8084% p.a.



	30/9 2024	30/9 2023
17. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	7.006
Vicevært	105.797	234.925
Revisor	57.500	54.300
Omkostninger	72.240	117.392
Tømrer	0	58.525
VVS	3.347	53.996
Årsopgørelse el og gas	301	10.066
Årsopgørelse fjernvarme	0	9.868
Altaner	0	467.373
	239.185	1.013.451

18. Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt)

Ejendommen blev den 26. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Gottlieb+Partners A/S til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på 427.950.000 kr. pr. 26. februar 2020. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.



19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.077 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2024 udgør 508.300 t.kr.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

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.



Noter

20. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2023/24

Omsætningsaktiver	2.284.602
Kortfristet gæld	-3.409.879
Kortfristet del af langfristet gæld	1.909.693

Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	784.416
---	----------------

Resultat før skat	2.070.940
Årets afdrag	-1.909.693
Vaskeri	59.978
Nye andelsindskud	12.400

Likviditet ultimo 2023/24	1.018.041
--------------------------------------	------------------

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2023/24

Omsætningsaktiver	1.554.225
Kortfristet gæld	-2.557.474
Kortfristet del af langfristet gæld	1.931.192

Likviditet ultimo 2023/24	927.943
--------------------------------------	----------------

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

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af area-ler. I A/B Hellebækgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøg-letal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte an-delshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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



Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	30/09 2022	30/09 2023	30/09 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15.326	15.276	170	15.338
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	925	925	12	863
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	16.251	16.201	182	16.201

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
				Ja	Nej
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	
			Ja	Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Anvendt værdi 30/09 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	☐
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	427.950.000	26.415	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	36.747.409	2.268	



Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	675.433	* 12 /	528
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	47.870	* 12 /	37

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	330	-633	135

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	23.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.009
K3	Teknisk andelsværdi	26.009



Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	34	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	67	888	172
M3	Vedligeholdelse i alt	112	922	206

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	122	124	125



Noter

22. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	424.937.475
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 26. februar 2020	427.950.000
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering pr. 16. september 2024	-508.300.000
	<u>344.587.475</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	47.077.757
Prioritetsgæld, kursværdi	-38.891.232
	<u>352.774.000</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 26. februar 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.067.600</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>115,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. januar 2024)	<u>110,00</u>



Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
59m ²	3	11.800	35.400	1.357.000	4.071.000
62m ²	42	12.400	520.800	1.426.000	59.892.000
65m ²	3	13.000	39.000	1.495.000	4.485.000
74m ²	42	14.800	621.600	1.702.000	71.484.000
88m ²	3	17.600	52.800	2.024.000	6.072.000
91m ²	1	18.200	18.200	2.093.000	2.093.000
92m ²	15	18.400	276.000	2.116.000	31.740.000
98m ²	5	19.600	98.000	2.254.000	11.270.000
103m ²	18	20.600	370.800	2.369.000	42.642.000
124m ²	11	24.800	272.800	2.852.000	31.372.000
136m ²	17	27.200	462.400	3.128.000	53.176.000
147m ²	1	29.400	29.400	3.381.000	3.381.000
148m ²	8	29.600	236.800	3.404.000	27.232.000
168m ²	1	33.600	33.600	3.864.000	3.864.000
	170	291.000	3.067.600	33.465.000	352.774.000

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Administrator/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-01-20 13:05:54 UTC



Christina Neel Hedegaard Terry

Forperson

På vegne af: A/B Hellebækgård

Serienummer: a76c45a0-722d-46b3-9a5d-4dee414eaaeb

IP: 185.153.xxx.xxx

2025-01-20 14:04:30 UTC



Mie Grove Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebækgård

Serienummer: 3d7801c5-5251-495d-8e47-5ed1a88ff6f0

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-22 13:16:48 UTC



Anna Mia Stampe Lagergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebækgård

Serienummer: c178aab0-bb38-4a90-bbaa-1dc45faa7de0

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-01-23 07:58:40 UTC



Martin Hougaard Messerschmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebækgård

Serienummer: e2fba5f7-4266-4779-a621-2aff521c40b0

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-26 18:45:23 UTC



Mark Skovborg Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebækgård

Serienummer: 77b47a8e-fbd4-4ef6-8008-f2bb25c69982

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-01-30 17:32:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Hansen

**CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641**

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen & Kjærulff Revisionsaktiese...

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-30 17:44:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter