

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. marts 2020 - 28. februar 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. marts 2020 - 28. februar 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård.

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.

Hellerup, den 29. april 2021

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Ole Erhardt Pagels
formand

Frederik Schur Riis

Klaus Nyholm

Fer Zwinge

Cathrine Ørbeck Riis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. juni 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021, 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, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 6. april 2020 i henhold til valuarvurdering af 6. april 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 28. februar 2021. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2020 - 28. februar 2021 og 1. marts 2021 - 28. februar 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 V, den 29. april 2021

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mme24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård Lille Strandvej 18 A-L 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 27 58 67 59 Hjemsted: Hellerup Kommune Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
	Andelskapital: 5.543.250 Andelshavere: 92
Ejendommen	Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm
Bestyrelse	Ole Erhardt Pagels, formand Frederik Schur Riis Klaus Nyholm Per Zwinge Cathrine Ørbeck Riis
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård 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 bortset fra boligafgifter og lejeindtægter 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 fra Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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 indekslån 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 balancen 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 foretaget 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 35 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 36. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. marts - 28. februar

Note	2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22	2019/20
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.210.846	6.170.000	6.244.000	6.170.503
3 Lejeindtægter	522.326	580.000	504.000	580.770
4 Antenneregnskab	5.801	5.000	5.000	7.082
5 Øvrige indtægter	88.020	0	0	3.345
Indtægter i alt	6.826.993	6.755.000	6.753.000	6.761.700
6 Personaleomkostninger	-159.646	-167.000	-167.000	-166.228
7 Ejendomsskat og forsikringer	-334.967	-337.000	-338.000	-335.490
8 Forbrugsafgifter	-486.238	-620.000	-552.000	-481.925
9 Renholdelse	-271.344	-252.000	-260.000	-231.622
10 Vedligeholdelse, løbende	-509.792	-550.000	-550.000	-396.271
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-345.263	0	0	-181.918
12 Administrationsomkostninger	-327.297	-347.000	-346.000	-342.844
13 Øvrige foreningsomkostninger	-8.782	-24.000	-24.000	-71.353
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-44.045	-47.000	-44.000	-46.620
Omkostninger i alt	-2.487.374	-2.344.000	-2.281.000	-2.254.271
Resultat før finansielle poster	4.339.619	4.411.000	4.472.000	4.507.429
14 Finansielle indtægter	0	4.000	0	3.889
15 Finansielle omkostninger	-525.270	-503.000	-477.000	-1.749.319
Finansielle poster netto	-525.270	-499.000	-477.000	-1.745.430
Årets resultat	3.814.349	3.912.000	3.995.000	2.761.999
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	3.329.199	3.328.000	3.348.000	3.005.877
Overført restandel af årets resultat	485.150	584.000	647.000	-243.878
Overført til "Overført resultat"	3.814.349	3.912.000	3.995.000	2.761.999
I alt	3.814.349	3.912.000	3.995.000	2.761.999

Balance 28. februar

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
16 Ejendom	215.000.000	215.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	215.000.000	215.000.000
Anlægsaktiver i alt	215.000.000	215.000.000
Omsætningsaktiver		
17 Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	982.871	897.048
18 Beboerkonto	7.037	5.026
29 Varmeregnskab	0	48.824
19 Andre tilgodehavender	48.100	4.773
20 Periodeafgrænsningsposter	168.904	165.694
Tilgodehavender i alt	1.206.912	1.121.365
21 Likvide beholdninger	9.738.388	6.833.894
Omsætningsaktiver i alt	10.945.300	7.955.259
Aktiver i alt	225.945.300	222.955.259

Balance 28. februar

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
22	Andelsindskud	5.543.250	5.482.500
23	Reserve for opskrivning af ejendom	112.116.510	112.116.510
24	Overført resultat	1.270.388	-1.401.407
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	118.930.148	116.197.603
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	40.000.000	37.608.989
	Andre reserver	40.000.000	37.608.989
	Egenkapital i alt	158.930.148	153.806.592
Hensatte forpligtelser			
26	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	982.871	897.048
	Hensatte forpligtelser i alt	982.871	897.048
Gældsforpligtelser			
27	Gæld til realkreditinstitutter	60.674.812	64.023.744
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.674.812	64.023.744
27	Kortfristet del af langfristet gæld	3.347.815	3.328.082
	Forudbetalt leje og deposita	102.035	135.641
28	Beboerkonto	1.073.628	284
29	Varmeregnskab	37.763	0
30	Indvendig vedligeholdelse for lejere	441.096	434.806
31	Anden gæld	355.132	329.062
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.357.469	4.227.875
	Gældsforpligtelser i alt	66.032.281	68.251.619
	Passiver i alt	225.945.300	222.955.259
1	Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
32	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
33	Eventualforpligtelser		
34	Likviditetsudvikling		
35	Nøgleoplysninger		
36	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	3.814.349	3.912.000	3.995.000	2.761.999
Betalte prioritetsafdrag	-3.329.199	-3.328.000	-3.348.000	-3.005.877
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	345.263	0	0	181.918
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	830.413	584.000	647.000	-61.960
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-345.263	0	0	-181.918
	485.150	584.000	647.000	-243.878
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.122.031	6.088.000	6.156.000	6.088.279
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	51.898	51.000	51.000	51.041
Kælderleje - medlemmer	36.917	31.000	37.000	31.183
	6.210.846	6.170.000	6.244.000	6.170.503
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	603.870	641.000	570.000	640.363
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-81.607	-82.000	-82.000	-80.746
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	9.888	10.000	10.000	9.888
Kælderleje - ikke medlemmer	6.065	11.000	6.000	11.265
Tab lejere - tomgangsleje	-15.890	0	0	0
	522.326	580.000	504.000	580.770

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
4. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	231.699			230.700
Afholdte udgifter	-225.898			-223.618
	5.801	5.000	5.000	7.082
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr	8.000	0	0	3.000
Ventelistegebyrer	9.300	0	0	0
Ventelistegebyrer m.v. tidligere år	70.720	0	0	0
Andre indtægter	0	0	0	345
	88.020	0	0	3.345
6. Personaleomkostninger				
Vicevært	155.870	158.000	158.000	157.365
Viceværtsservice	0	5.000	5.000	4.516
Sociale ydelser	3.776	4.000	4.000	4.347
	159.646	167.000	167.000	166.228
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	227.776	228.000	228.000	227.776
Forsikringer	107.191	109.000	110.000	107.714
	334.967	337.000	338.000	335.490
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	240.389	346.000	285.000	228.892
Renovation	152.720	154.000	157.000	153.986
Elforbrug fællesarealer	93.129	120.000	110.000	99.047
	486.238	620.000	552.000	481.925

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
9. Renholdelse				
Vinduespolering	6.620	7.000	7.000	6.412
Snerydning	14.127	10.000	10.000	2.581
Trappevask	91.543	90.000	94.000	89.158
Kørsel affald	109.204	107.000	112.000	106.384
Rottebekæmpelse	7.250	8.000	7.000	4.954
Anden renholdelse	42.600	30.000	30.000	22.133
	271.344	252.000	260.000	231.622
10. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	26.091			20.999
Varmeanlæg	35.081			28.347
Maler	13.325			17.477
Elektriker	12.767			95.114
Murer	16.729			31.990
Tømrer	40.439			12.355
VVS	154.026			54.150
Låseservice	16.470			11.535
Kloakarbejde	45.960			29.321
Gårdsplads og vej (havemøbler kr. 62.360)	82.024			15.276
Andre installationer	13.743			3.981
Arbejdsweekend	10.467			3.668
Vandbehandlingsanlæg	22.369			21.867
Anden vedligeholdelse	20.301			50.191
	509.792	550.000	550.000	396.271
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Rapport ejendomsprojekter m.v. aconto	229.436	0	0	0
Renovering af kloak	115.827	0	0	181.918
	345.263	0	0	181.918

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	211.374	215.000	215.000	213.587
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.375	38.000	38.000	37.375
Varmeregnskabshonorar	44.246	45.000	45.000	43.153
Gebyrer m.v.	10.928	13.000	13.000	12.950
Kopiering og kontorartikler	6.477	7.000	7.000	6.424
Møder og generalforsamling	13.860	20.000	20.000	17.089
Bidrag til arrangementer og kurser	516	5.000	5.000	8.188
Repræsentation	360	1.000	1.000	1.132
Telefon (vicevært)	2.161	3.000	2.000	2.946
	327.297	347.000	346.000	342.844
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	1.838	0	0	0
Valuarvurdering 2019 og 2020	0	18.000	18.000	46.450
Internet	3.800	4.000	4.000	4.170
Andre foreningsudgifter	2.340	2.000	2.000	0
Småanskaffelser	0	0	0	20.733
Kørselsgodtgørelse	804	0	0	0
	8.782	24.000	24.000	71.353
14. Finansielle indtægter				
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	0	4.000	0	3.889
	0	4.000	0	3.889

Noter

	<u>2020/21</u>	Budget <u>2020/21</u> (ej revideret)	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2019/20</u>
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	497.978	503.000	477.000	1.125.704
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	555.439
Omkostninger ved omprioritering	0	0	0	67.797
Renter, pengeinstitutter	27.292	0	0	0
Øvrige renter	0	0	0	379
	<u>525.270</u>	<u>503.000</u>	<u>477.000</u>	<u>1.749.319</u>

Noter

	<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. marts 2020	102.883.490	102.883.490
Anskaffelsessum 28. februar 2021	<u>102.883.490</u>	<u>102.883.490</u>
Opskrivninger 1. marts 2020	112.116.510	96.116.510
Årets opskrivning	0	16.000.000
Opskrivninger 28. februar 2021	<u>112.116.510</u>	<u>112.116.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2021	<u>215.000.000</u>	<u>215.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 6. april 2020 i henhold til vurdering af 6. april 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og Philip W. Andersen, STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 145.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct (DCF-model). 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.

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, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

	<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
17. Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	982.871	897.048
	982.871	897.048
<p>Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.</p> <p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.</p>		
18. Beboerkonto		
Øvrige mellemværender	7.037	5.026
	7.037	5.026
19. Andre tilgodehavender		
Forsikringserstatninger	48.100	4.683
Mellemregning administrator	0	90
	48.100	4.773
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	1.419	1.419
Forudbetalt Guldager Elektrolyse	17.076	16.677
Forudbetalt YouSee	19.627	18.656
Forudbetalt ejendomsskatter og afgifter	130.782	128.942
	168.904	165.694

Noter

	28/2 2021	29/2 2020
21. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, vicevært	2.000	2.000
Nordea Bank A/S, foreningskonto	0	2.796.696
Nykredit Bank A/S, driftskonto	9.665.669	4.035.198
Nykredit Bank A/S, bestyrelseskonto	70.719	0
	9.738.388	6.833.894
22. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. marts 2020	5.482.500	5.482.500
Tilgang ny andel, bolig nr. 13	60.750	0
	5.543.250	5.482.500
23. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2020	112.116.510	96.116.510
Årets værdiregulering	0	16.000.000
	112.116.510	112.116.510
24. Overført resultat		
Overført resultat 1. marts 2020	-1.401.407	12.227.929
Årets overførte overskud eller underskud	3.814.349	2.761.999
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 13	1.248.457	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-2.391.011	-16.391.335
	1.270.388	-1.401.407
25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. marts 2020	37.608.989	22.033.956
Overført fra overført resultat	2.391.011	16.391.335
Overført til forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	0	-816.302
	40.000.000	37.608.989

Noter

	<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
26. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b		
Hensat 1. marts 2020	897.048	0
Forpligtelse tidligere år, overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	816.302
Hensat forpligtelse 2020/21	81.607	80.746
Renter 2020	4.216	0
	<u>982.871</u>	<u>897.048</u>

Noter**27. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 4	106,35	14,75	661.859	118.586	10.483.578	665.150	11.149.285
Nykredit, lån 8	102,4553	21,75	308.289	61.793	7.141.101	309.662	7.237.110
Nykredit, lån 11	94,0310	19	2.359.051	317.599	46.397.948	2.373.003	44.963.438
			3.329.199	497.978	64.022.627	3.347.815	63.349.833

Nykredit, lån 4:

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-21. Aktuell rentesats 0,7766% p.a.

Nykredit, lån 8:

Opr. 9.300.000. Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Aktuell rentesats 0,4449% p.a. Rentetilpasses næste gang 1. januar 2023.

Nykredit, lån 11:

Opr. 48.757.000. Kontantlån. Obligationsrente 0,0 % p.a. Kontantlånsrente 0,3152% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

Noter

	<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
28. Beboerkonto		
Andelsoverdragelser	1.072.628	0
Fraflyttere	1.000	0
Øvrige mellemværender	<u>0</u>	<u>284</u>
	<u>1.073.628</u>	<u>284</u>
29. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	96.060	89.300
Fjernvarmeomkostning	-115.430	-126.120
Varmeefterbetalinger	<u>57.133</u>	<u>-12.004</u>
	<u>37.763</u>	<u>-48.824</u>
30. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. marts 2020	434.806	405.686
Hensat i året	<u>44.045</u>	<u>46.620</u>
	478.851	452.306
Anvendt	-18.875	-17.500
Overført til egenkapital / udbetalt til beboer	<u>-18.880</u>	<u>0</u>
	<u>441.096</u>	<u>434.806</u>

Noter

	28/2 2021	29/2 2020
31. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	13.657	3.351
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.418	1.419
Feriepengeforpligtelse	18.330	19.500
Revisor	39.875	39.875
Prioritetsrenter	79.706	81.497
Mellemregning administrator	14.911	0
Øvrige omkostninger	0	7.034
Valuarvurdering 2020	0	17.500
Varmeregnskabshonorar	40.000	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	81.607	80.746
Nordvand, januar og februar 2021, anslået	47.500	57.726
Ørsted, elafgifter januar og februar 2021	18.128	20.414
	355.132	329.062

32. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 64.023 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2021 udgør 215.000 t.kr.

33. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 35, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 22 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 12 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

34. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2020/21

Omsætningsaktiver	7.955.259
Kortfristet gæld	-4.227.875
Kortfristet del af langfristet gæld	3.328.082

Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	7.055.466
---	------------------

Resultat før skat	3.814.349
Årets afdrag	-3.329.199
Opkrævet bidrag til Grundejernes Investeringsfond hos lejere + renter 2020	85.823
Tilgang nye medlemmer (inkl. andelsindskud)	1.309.207

Likviditet ultimo

2020/21	8.935.646
----------------	------------------

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2020/21

Omsætningsaktiver	10.945.300
Kortfristet gæld	-5.357.469
Kortfristet del af langfristet gæld	3.347.815

Likviditet ultimo

2020/21	8.935.646
----------------	------------------

Likviditetsudvikling i budget 2021/22

Budget 2021/22 (ekskl. næste års afdrag)	3.995.000
Næste års afdrag	-3.348.000

Likviditet ultimo 2021/22	9.582.646
----------------------------------	------------------

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

Noter

35. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård 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:

Felt nr.	Boligtype	28/02 2019	29/02 2020	28/02 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.273	7.273	92	7.354
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.036	1.036	12	955
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	434	434	20	434
B6	I alt	8.743	8.743	124	8.743

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

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"/>

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	215.000.000	24.591	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.000.000	4.575	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19		
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	512.982 * 12 /	7.354	837
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	7.354	0
H3	Boliglejeindtægter	47.467 * 12 /	7.354	77
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	454	380	519

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	16.264
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.491
K3	Teknisk andelsværdi	23.755

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	45	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30	21	39
M3	Vedligeholdelse i alt	99	66	97

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69

	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	408	413	453

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.

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	19.717	16.585
Valuarvurdering	29.236	24.591
Anskaffelsessum (kostpris)	13.990	11.768
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.491	6.301
Foreslået andelsværdi	16.264	13.680
Reserver uden for andelsværdi	5.439	4.575
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		837
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	47.467 *12/ 955	596
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		<u>52</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

Noter

36. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	118.930.148
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	64.022.627
Prioritetsgæld, kursværdi	-63.349.833
	<u>119.602.942</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. februar 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.543.250</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>21,58</u>
-------------------------	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. juni 2020)	<u>21,07</u>
---	--------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 1. april 2019 i henhold til vurdering af 6. april 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og Philip W. Andersen, STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 145.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct (DCF-model). 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.

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, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andele	Indskud pr. andel (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud pr. andel (kr.)
1 - Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	1.326.944
3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	1.326.944
4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	1.294.579
5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	1.326.944
6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	1.294.579
7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	1.035.663
9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	1.035.663
10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	1.035.663
11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	1.035.663
12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	1.035.663
13 - Lille Strandvej 18 J, st. tv.	60.750	1.310.762
14 - Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	1.310.762
16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	1.310.762
17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	1.310.762
18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	1.310.762
19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	1.893.322
20 - Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	1.391.673
21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	1.893.322
22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	1.391.673
23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	1.084.210
24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	1.407.855
25 - Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	1.424.037
26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	1.084.210
27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	65.250	1.407.855
28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	1.424.037
29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	1.132.757
30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	1.699.135
31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	1.132.757
32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	1.699.135
33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	1.132.757
34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	1.699.135
35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv.	60.000	1.294.579
36 - Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	1.051.846
37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	1.294.579
39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	1.294.579
41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	1.294.579
42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	1.051.846
43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	1.294.579
44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	1.051.846
45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	1.019.481
46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	1.375.490

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	1.019.481
50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	1.229.850
51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	1.019.481
54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	1.019.481
55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	1.375.490
56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	1.229.850
57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	1.019.481
58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	1.375.490
59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	1.229.850
61 - Lille Strandvej 18 D, st. th.	78.750	1.699.135
62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	78.750	1.699.135
63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	1.699.135
64 - Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	78.750	1.699.135
65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	1.699.135
66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	1.699.135
67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	1.699.135
68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	1.699.135
69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	1.699.135
70 - Lille Strandvej 18 C, st. tv.	57.000	1.229.850
71 - Lille Strandvej 18 C, st. mf.	63.750	1.375.490
72 - Lille Strandvej 18 C, st. th.	47.250	1.019.481
73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	1.229.850
74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	1.375.490
75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	1.019.481
76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	1.229.850
77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	1.375.490
78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	1.019.481
80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	1.375.490
81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	1.019.481
82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	1.229.850
83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	1.375.490
84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	1.019.481
85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	1.051.846
86 - Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	1.294.579
87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	1.051.846
88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	1.294.579
89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	1.051.846
90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	1.294.579
91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	1.051.846
92 - Lille Strandvej 18 B, 3. th.	60.000	1.294.579
93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	1.051.846
94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	1.294.579
95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	1.569.677

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

96 - Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	1.132.757
98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	1.132.757
99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	1.569.677
100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	1.132.757
101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	1.569.677
102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	1.132.757
103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	1.569.677
104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	1.132.757
Afrunding		5
	5.543.250	119.602.942

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 21,58 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.150.000 kr., 6.450.000 kr. og 10.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 215.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-10.750.000	108.852.942	19,64	-8,99%
-3%	-6.450.000	113.152.942	20,41	-5,42%
-1%	-2.150.000	117.452.942	21,19	-1,81%
0%	0	119.602.942	21,58	0,00%
1%	2.150.000	121.752.942	21,96	1,76%
3%	6.450.000	126.052.942	22,74	5,38%
5%	10.750.000	130.352.942	23,52	8,99%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 40.000.000 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 40.000.000 kr.

PENNEO

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

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

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-06-30 06:29:20Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>