

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. marts 2021 - 28. februar 2022

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Bestyrelsespåtegning | 1 |
| Administratorpåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. marts 2021 - 28. februar 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 15 |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 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 og 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 23. maj 2022

Bestyrelse

Ole Erhardt Pagels
formand

Søren Boje Mortensen

Klaus Nyholm

Per Zwinge

Cathrine Ørbeck Riis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2022.

Hellerup, den 23. maj 2022

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

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 2021 - 28. februar 2022, 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 og 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 2022. 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 2021 - 28. februar 2022 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2021 - 28. februar 2022 og 1. marts 2022 - 28. februar 2023. 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 og 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 bevisgelder 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 regnskabsbrugere 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.

Køge, den 23. maj 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

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: 5.649.000 Andelshavere: 94 |
| Ejendommen | Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm |
| Bestyrelse | Ole Erhardt Pagels, formand Søren Boje Mortensen 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 | BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge |
| Advokatforbindelse | Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 21. juni 2022. |

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. 1392 af 14. juni 2021 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 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 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 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.

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 35. 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 | 2021/22 | Budget 2021/22 | Budget 2022/23 | 2020/21 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| | | (ej revideret) | (ej revideret) | |
| 2 Boligafgift | 6.478.506 | 6.244.000 | 6.663.000 | 6.210.846 |
| 3 Lejeindtægter | 467.317 | 504.000 | 431.000 | 522.326 |
| 4 Antenneregnskab | 3.353 | 5.000 | 5.000 | 5.801 |
| 5 Øvrige indtægter | 16.777 | 0 | 0 | 88.020 |
| Indtægter i alt | 6.965.953 | 6.753.000 | 7.099.000 | 6.826.993 |
| 6 Personaleomkostninger | -302.423 | -167.000 | -254.000 | -159.646 |
| 7 Ejendomsskat og forsikringer | -337.365 | -338.000 | -353.000 | -334.967 |
| 8 Forbrugsafgifter | -846.230 | -552.000 | -765.000 | -486.238 |
| 9 Renholdelse | -274.951 | -260.000 | -268.000 | -271.344 |
| 10 Vedligeholdelse, løbende | -368.598 | -550.000 | -550.000 | -509.792 |
| 11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -7.079.930 | 0 | -14.221.000 | -345.263 |
| 12 Administrationsomkostninger | -342.740 | -346.000 | -354.000 | -327.297 |
| 13 Øvrige foreningsomkostninger | -10.610 | -24.000 | -24.000 | -8.782 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -40.606 | -44.000 | -37.000 | -44.045 |
| Omkostninger i alt | -9.603.453 | -2.281.000 | -16.826.000 | -2.487.374 |
| Resultat for finansielle poster | -2.637.500 | 4.472.000 | -9.727.000 | 4.339.619 |
| 14 Finansielle omkostninger | -682.375 | -477.000 | -659.000 | -525.270 |
| Finansielle poster netto | -682.375 | -477.000 | -659.000 | -525.270 |
| Årets resultat | -3.319.875 | 3.995.000 | -10.386.000 | 3.814.349 |
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 3.531.928 | 3.348.000 | 3.947.000 | 3.329.199 |
| Overført restandel af årets resultat | -6.851.803 | 647.000 | -14.333.000 | 485.150 |
| Overført til "Overført resultat" | -3.319.875 | 3.995.000 | -10.386.000 | 3.814.349 |
| I alt | -3.319.875 | 3.995.000 | -10.386.000 | 3.814.349 |

Balance 28. februar

| Aktiver | | | |
|--------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 15 | Ejendom | <u>215.000.000</u> | <u>215.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>215.000.000</u> | <u>215.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>215.000.000</u> | <u>215.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| 16 | Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | 986.218 | 982.871 |
| 17 | Beboerkonto | 187.673 | 7.037 |
| 18 | Andre tilgodehavender | 48.700 | 48.100 |
| 19 | Periodeafgrænsningsposter | <u>182.814</u> | <u>168.904</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.405.405</u> | <u>1.206.912</u> |
| 20 | Likvide beholdninger | <u>19.984.243</u> | <u>9.738.388</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>21.389.648</u> | <u>10.945.300</u> |
| | Aktiver i alt | <u>236.389.648</u> | <u>225.945.300</u> |

Balance 28. februar

| Note | 2022 | 2021 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 21 Andelsindskud | 5.649.000 | 5.543.250 |
| 22 Reserve for opskrivning af ejendom | 112.116.510 | 112.116.510 |
| 23 Overført resultat | 344.262 | 1.270.388 |
| Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | <u>118.109.772</u> | <u>118.930.148</u> |
| 24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Andre reserver | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |
| Egenkapital i alt | <u>158.109.772</u> | <u>158.930.148</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 25 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | 986.219 | 982.871 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>986.219</u> | <u>982.871</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 26 Gæld til realkreditinstitutter | 69.395.718 | 60.674.812 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>69.395.718</u> | <u>60.674.812</u> |
| 26 Kortfristet del af langfristet gæld | 3.946.982 | 3.347.815 |
| Forudbetalt leje og deposita | 99.937 | 102.035 |
| 27 Beboerkonto | 0 | 1.073.628 |
| 28 Varmeregnskab | 20.048 | 37.763 |
| 29 Indvendig vedligeholdelse for lejere | 315.997 | 441.096 |
| 30 Anden gæld | 3.514.975 | 355.132 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.897.939</u> | <u>5.357.469</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>77.293.657</u> | <u>66.032.281</u> |
| Passiver i alt | <u>236.389.648</u> | <u>225.945.300</u> |
| | | |
| 1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | |
| 31 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 32 Eventualforpligtelser | | |
| 33 Likviditetsudvikling | | |

Balance 28. februar

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| 34 Nøgleoplysninger | | |
| 35 Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2021/22 | Budget 2021/22 (ej revideret) | Budget 2022/23 (ej revideret) | 2020/21 |
|---|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | | | |
| Årets resultat | -3.319.875 | 3.995.000 | -10.386.000 | 3.814.349 |
| Betalte prioritetsafdrag | -3.531.928 | -3.348.000 | -3.947.000 | -3.329.199 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 7.079.930 | 0 | 14.221.000 | 345.263 |
| Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering | 228.127 | 647.000 | -112.000 | 830.413 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -7.079.930 | 0 | -14.221.000 | -345.263 |
| | -6.851.803 | 647.000 | -14.333.000 | 485.150 |
| 2. Boligafgift | | | | |
| Boligafgift - medlemmer, inkl. 3% stign. 1/8-2021 | 6.392.188 | 6.156.000 | 6.587.000 | 6.122.031 |
| Garageleje og parkeringspladser - medlemmer | 46.692 | 51.000 | 36.000 | 51.898 |
| Kælderleje - medlemmer | 39.626 | 37.000 | 40.000 | 36.917 |
| | 6.478.506 | 6.244.000 | 6.663.000 | 6.210.846 |
| 3. Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 535.493 | 570.000 | 497.000 | 603.870 |
| Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | -75.446 | -82.000 | -75.000 | -81.607 |
| Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer | 9.064 | 10.000 | 5.000 | 9.888 |
| Kælderleje - ikke medlemmer | 3.876 | 6.000 | 4.000 | 6.065 |
| Tab lejere - tomgangsleje | -5.670 | 0 | 0 | -15.890 |
| | 467.317 | 504.000 | 431.000 | 522.326 |

Noter

| | 2021/22 | Budget 2021/22 (ej revideret) | Budget 2022/23 (ej revideret) | 2020/21 |
|--|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 4. Antenneregnskab | | | | |
| Indbetalt af medlemmer | 241.406 | | | 231.699 |
| Afholdte udgifter | -238.053 | | | -225.898 |
| | 3.353 | 5.000 | 5.000 | 5.801 |
| 5. Øvrige indtægter | | | | |
| Overdragelsesgebyr | 8.000 | 0 | 0 | 8.000 |
| Ventelistegebyrer | 8.700 | 0 | 0 | 9.300 |
| Ventelistegebyrer m.v. tidligere år | 0 | 0 | 0 | 70.720 |
| Andre indtægter | 77 | 0 | 0 | 0 |
| | 16.777 | 0 | 0 | 88.020 |
| 6. Personalemkostninger | | | | |
| Vicevært | 299.355 | 158.000 | 250.000 | 155.870 |
| Viceværtsservice | 0 | 5.000 | 0 | 0 |
| Sociale ydelser | 3.068 | 4.000 | 4.000 | 3.776 |
| | 302.423 | 167.000 | 254.000 | 159.646 |
| 7. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 227.776 | 228.000 | 228.000 | 227.776 |
| Forsikringer | 109.589 | 110.000 | 125.000 | 107.191 |
| | 337.365 | 338.000 | 353.000 | 334.967 |
| 8. Forbrugsafgifter | | | | |
| Vandafgift | 498.321 | 285.000 | 400.000 | 240.389 |
| Renovation | 158.240 | 157.000 | 165.000 | 152.720 |
| Elforbrug fællesarealer | 189.669 | 110.000 | 200.000 | 93.129 |
| | 846.230 | 552.000 | 765.000 | 486.238 |

Noter

| | <u>2021/22</u> | <u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u> | <u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u> | <u>2020/21</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|-----------------------|
| 9. Renholdelse | | | | |
| Vinduespolering | 6.806 | 7.000 | 7.000 | 6.620 |
| Snerydning | 26.885 | 10.000 | 15.000 | 14.127 |
| Trappevask | 94.055 | 94.000 | 94.000 | 91.543 |
| Kørsel affald | 113.839 | 112.000 | 115.000 | 109.204 |
| Rottebekæmpelse | 7.250 | 7.000 | 7.000 | 7.250 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 3.275 | 0 | 0 | 0 |
| Anden renholdelse | 22.841 | 30.000 | 30.000 | 42.600 |
| | <u>274.951</u> | <u>260.000</u> | <u>268.000</u> | <u>271.344</u> |
| 10. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Drift af vaskeri | 24.718 | | | 26.091 |
| Varmeanlæg | 67.018 | | | 35.081 |
| Maler | 0 | | | 13.325 |
| Elektriker | 16.447 | | | 12.767 |
| Murer | 7.935 | | | 16.729 |
| Tømrer | 35.275 | | | 40.439 |
| VVS | 66.311 | | | 154.026 |
| Låseservice | 15.769 | | | 16.470 |
| Kloakarbejde | 56.751 | | | 45.960 |
| Gårdsplads og vej | 11.232 | | | 82.024 |
| Haveanlæg/gartner | 7.375 | | | 0 |
| Andre installationer | 9.225 | | | 13.743 |
| Arbejdsweekend | 10.547 | | | 10.467 |
| Vandbehandlingsanlæg | 22.910 | | | 22.369 |
| Anden vedligeholdelse | 17.085 | | | 20.301 |
| | <u>368.598</u> | <u>550.000</u> | <u>550.000</u> | <u>509.792</u> |

Noter

| | 2021/22 | Budget 2021/22 (ej revideret) | Budget 2022/23 (ej revideret) | 2020/21 |
|---|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | |
| Overstrykning af taget | 101.256 | 0 | 0 | 0 |
| Stigestreng og faldstammer, samt istandsættelse af hovedtrappe og udskiftning af kælderøre | 6.978.674 | 0 | 14.221.000 | 0 |
| Rapport ejendomsprojekter m.v. aconto | 0 | 0 | 0 | 229.436 |
| Renovering af kloak | 0 | 0 | 0 | 115.827 |
| | 7.079.930 | 0 | 14.221.000 | 345.263 |
| 12. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 211.374 | 215.000 | 220.000 | 211.374 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 38.600 | 38.000 | 40.000 | 37.375 |
| Varmeregnskabshonorar | 45.685 | 45.000 | 46.000 | 44.246 |
| Gebyrer m.v. | 12.258 | 13.000 | 13.000 | 10.928 |
| Kopiering og kontorartikler | 8.143 | 7.000 | 7.000 | 6.477 |
| Møder og generalforsamling | 20.239 | 20.000 | 20.000 | 13.860 |
| Bidrag til arrangementer og kurser | 0 | 5.000 | 5.000 | 516 |
| Repræsentation | 4.217 | 1.000 | 1.000 | 360 |
| Telefon (vicevært) | 2.224 | 2.000 | 2.000 | 2.161 |
| | 342.740 | 346.000 | 354.000 | 327.297 |
| 13. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Vurderingshonorar, overdragelser | 1.005 | 0 | 0 | 1.838 |
| Valuarvurdering | 0 | 18.000 | 18.000 | 0 |
| Ejendommens andel i varmeudgift | 1.467 | 0 | 0 | 0 |
| Internet | 4.439 | 4.000 | 4.000 | 3.800 |
| Andre foreningsudgifter | 3.699 | 2.000 | 2.000 | 2.340 |
| Kørselsgodtgørelse | 0 | 0 | 0 | 804 |
| | 10.610 | 24.000 | 24.000 | 8.782 |

Noter

| | <u>2021/22</u> | <u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u> | <u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u> | <u>2020/21</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|-----------------------|
| 14. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 561.999 | 477.000 | 629.000 | 497.978 |
| Omkostninger ved omprioritering | 51.508 | 0 | 0 | 0 |
| Renter, pengeinstitutter | 68.547 | 0 | 30.000 | 27.292 |
| Øvrige renter | 321 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>682.375</u> | <u>477.000</u> | <u>659.000</u> | <u>525.270</u> |

Noter

| | <u>28/2 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| 15. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. marts 2021 | 102.883.490 | 102.883.490 |
| Anskaffelsessum 28. februar 2022 | 102.883.490 | 102.883.490 |
| Opskrivninger 1. marts 2021 | 112.116.510 | 112.116.510 |
| Opskrivninger 28. februar 2022 | 112.116.510 | 112.116.510 |
| Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2022 | 215.000.000 | 215.000.000 |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (ved årsvurdering) | 145.000.000 | 145.000.000 |

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 2021 (ved årsvurdering) 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 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 16. Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 986.218 | 982.871 |
| | <u>986.218</u> | <u>982.871</u> |
| <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 indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.</p> | | |
| 17. Beboerkonto | | |
| Fraflyttere | 4.702 | 0 |
| Øvrige mellemværender | 182.971 | 7.037 |
| | <u>187.673</u> | <u>7.037</u> |
| 18. Andre tilgodehavender | | |
| Forsikringserstatninger | 48.700 | 48.100 |
| | <u>48.700</u> | <u>48.100</u> |
| 19. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt forsikring | 14.212 | 1.419 |
| Forudbetalt Guldager Elektrolyse | 17.502 | 17.076 |
| Forudbetalt YouSee | 18.478 | 19.627 |
| Forudbetalt ejendomsskatter og afgifter | 132.622 | 130.782 |
| | <u>182.814</u> | <u>168.904</u> |

Noter

| | <u>28/2 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 20. Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning, vicevært | 2.000 | 2.000 |
| Nykredit Bank A/S, driftskonto | 19.912.524 | 9.665.669 |
| Nykredit Bank A/S, bestyrelseskonto | 69.719 | 70.719 |
| | <u>19.984.243</u> | <u>9.738.388</u> |
| 21. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. marts 2021 | 5.543.250 | 5.482.500 |
| Tilgang ny andel, bolig nr. 13 | 0 | 60.750 |
| Tilgang ny andel, bolig nr. 38 | 48.750 | 0 |
| Tilgang ny andel, bolig nr. 79 | 57.000 | 0 |
| | <u>5.649.000</u> | <u>5.543.250</u> |
| 22. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2021 | <u>112.116.510</u> | <u>112.116.510</u> |
| | <u>112.116.510</u> | <u>112.116.510</u> |
| 23. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. marts 2021 | 1.270.388 | -1.401.407 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -6.851.803 | 3.814.349 |
| Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 13 | 3.531.928 | 1.248.457 |
| Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 0 | -2.391.011 |
| Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 38 (inkl. indvendig vedligeholdelse kr. 71.437) | 1.049.849 | 0 |
| Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 79 (inkl. indvendig vedligeholdelse kr. 97.268) | 1.267.328 | 0 |
| Grundejernes Investeringsfond, salg | 69.644 | 0 |
| Grundejernes Investeringsfond, regulering af hensættelse 2020/21 | 6.928 | 0 |
| | <u>344.262</u> | <u>1.270.388</u> |

Noter

| | <u>28/2 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Reserveret 1. marts 2021 | 40.000.000 | 37.608.989 |
| Overført fra overført resultat | <u>0</u> | <u>2.391.011</u> |
| | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |
| | | |
| 25. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | | |
| Hensat 1. marts 2021 | 982.871 | 897.048 |
| Salg (kr. 69.644) samt reg. vedr. 2020/21 | -76.399 | 0 |
| Hensat forpligtelse 2020/21 | 75.446 | 81.607 |
| Renter 2021 | <u>4.301</u> | <u>4.216</u> |
| | <u>986.219</u> | <u>982.871</u> |

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

| | Kurs | Restlø- betid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Restgæld | Regnskabs- mæssig værdi | Heraf afdrag første år | Kursværdi |
|------------------|----------|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Nykredit, lån 4 | 105,0000 | 13,75 | 665.338 | 110.465 | 9.818.239 | 9.818.239 | 672.747 | 10.309.151 |
| Nykredit, lån 8 | 101,3040 | 20,75 | 309.663 | 59.298 | 6.831.439 | 6.831.439 | 311.043 | 6.881.971 |
| Nykredit, lån 11 | 86,6000 | 18 | 2.373.003 | 302.497 | 44.024.945 | 44.024.945 | 2.380.491 | 39.230.865 |
| Nykredit, lån 12 | 91,0220 | 19,50 | 183.924 | 89.739 | 12.668.077 | 12.668.077 | 582.701 | 11.582.044 |
| | | | 3.531.928 | 561.999 | 73.342.700 | 73.342.700 | 3.946.982 | 68.004.031 |

Nykredit, lån 4:

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-22. Aktuell rentesats 0,6948% 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.

Nykredit, lån 12:

Opr. 12.852.000. Kontantlån. Obligationsrente 1,0 % p.a. Kontantlånsrente 1,0468% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

Noter

| | <u>28/2 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| 27. Beboerkonto | | |
| Andelsoverdragelser | 0 | 1.072.628 |
| Fraflyttere | <u>0</u> | <u>1.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>1.073.628</u> |
| 28. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 91.910 | 96.060 |
| Fjernvarmeomkostning | -121.790 | -115.430 |
| Varmeefterbetalinger | <u>49.928</u> | <u>57.133</u> |
| | <u>20.048</u> | <u>37.763</u> |
| 29. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo 1. marts 2021 | 441.096 | 434.806 |
| Hensat i året | <u>40.606</u> | <u>44.045</u> |
| | 481.702 | 478.851 |
| Anvendt | 0 | -18.875 |
| Overført til egenkapital / udbetalt til beboer | <u>-165.705</u> | <u>-18.880</u> |
| | <u>315.997</u> | <u>441.096</u> |

Noter

| | <u>28/2 2022</u> | <u>28/2 2021</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| 30. Anden gæld | | |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag | 14.073 | 13.657 |
| Skyldig ATP og andre sociale ydelser | 566 | 1.418 |
| Feriepengeforpligtelse | -27.449 | 18.330 |
| Revisor | 41.100 | 39.875 |
| Prioritetsrenter | 105.095 | 79.706 |
| Mellemregning administrator | 0 | 14.911 |
| Øvrige omkostninger | 110.061 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar | 46.384 | 40.000 |
| Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b | 75.446 | 81.607 |
| Nordvand, januar og februar 2022, anslået | 78.000 | 47.500 |
| Ørsted, elafgifter januar og februar 2022 | 66.911 | 18.128 |
| Christoffersen og Knudsen | <u>3.004.788</u> | <u>0</u> |
| | <u>3.514.975</u> | <u>355.132</u> |

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 73.343 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2022 udgør 215.000 t.kr.

Noter

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, 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 24 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 10 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

| | <u>2021/22</u> |
|--|--------------------------|
| 33. Likviditetsudvikling | |
| Likviditetsudvikling i regnskabsåret | |
| 2021/22 | |
| Omsætningsaktiver | 10.945.300 |
| Kortfristet gæld | -5.357.469 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>3.347.815</u> |
| Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld | <u>8.935.646</u> |
| Resultat før skat | -3.319.875 |
| Årets afdrag | -3.531.928 |
| Opkrævet bidrag til Grundejernes Investeringsfond hos lejere + renter 2021 | 79.747 |
| Grundejernes Investeringsfond, korrektion primo | 174 |
| Tilgang nye medlemmer (inkl. andelsindskud) | 2.422.927 |
| Låneoptagelse | <u>12.852.000</u> |
| Likviditet ultimo | |
| 2021/22 | <u>17.438.691</u> |
| Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret | |
| 2021/22 | |
| Omsætningsaktiver | 21.389.648 |
| Kortfristet gæld | -7.897.939 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>3.946.982</u> |
| Likviditet ultimo | |
| 2021/22 | <u>17.438.691</u> |
| Likviditetsudvikling i budget 2022/23 | |
| Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag) | -10.386.000 |
| Næste års afdrag | <u>-3.947.000</u> |
| Likviditet ultimo 2022/23 | <u>3.105.691</u> |

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

Noter

34. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype | 29/02 2020 | 28/02 2021 | 28/02 2022 | |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 7.273 | 7.354 | 94 | 7.495 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 1.036 | 955 | 10 | 814 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 434 | 434 | 20 | 2.010 |
| B6 | I alt | 8.743 | 8.743 | 124 | 10.319 |

| 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"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|-------------------------------------|--------------------------|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | | <u>Ejendomsværdi (F2)</u> | | |
|--------------------------|--|---|---|---|
| | | <u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u> | | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | <u>Anvendt værdi 28/02 2022 kr.</u> | | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 215.000.000 | 20.835 | |
| | | <u>Andre reserver (F3)</u> | | |
| | | <u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u> | | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | <u>Anvendt værdi 28/02 2022 kr.</u> | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 40.000.000 | 3.876 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | <u>(F3 * 100) / F2 %</u> | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 19 | | |
| Felt nr. | Sæt kryds | <u>Ja</u> | <u>Nej</u> | |
| 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: | | <u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> | | |
| Felt nr. | | | <u>kr. pr. m²</u> | |
| H1 | Boligafgift | 548.913 * 12 / | 7.495 879 | |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 * 12 / | 7.495 0 | |
| H3 | Boliglejeindtægter | 41.455 * 12 / | 7.495 66 | |
| Forklaring på udregning: | <u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> | | | |
| Felt nr. | | <u>År 2019/20 kr. pr. m²</u> | <u>År 2020/21 kr. pr. m²</u> | <u>År 2021/22 kr. pr. m²</u> |
| J | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år) | 380 | 519 | -443 |

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | |
|--------------------------------|------------------------------|---|--|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | |
| Forklaring på udregning af K2: | | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | |
| Feltnr. | | kr. pr. m ² | |
| K1 | Andelsværdi | 16.471 | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 7.459 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 23.930 | |

| 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 | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Feltnr. | | År 2019/20 | År 2020/21 | År 2021/22 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 45 | 58 | 36 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 21 | 39 | 686 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 66 | 97 | 722 |

| 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) | 64 | |

| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
|--------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Feltnr. | | År 2019/20 | År 2020/21 | År 2021/22 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år) | 413 | 453 | 471 |

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

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | <u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u> | <u>kr. pr. m² i alt (B6)</u> |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 19.346 | 14.052 |
| Valuarvurdering | 28.686 | 20.835 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 13.727 | 9.970 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 7.459 | 5.418 |
| Foreslået andelsværdi | 16.471 | 11.963 |
| Reserver uden for andelsværdi | 5.337 | 3.876 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 879 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo | 41.455 *12/ 814 | 611 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 54 |
| Øvrige omkostninger | | 15 |
| Finansielle poster, netto | | 5 |
| Afdrag | | <u>26</u> |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>93</u> |

Noter

35. Beregning af andelsværdi

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

| | |
|---|--------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver | 118.109.772 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 73.342.700 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -68.004.031 |
| | 123.448.441 |
| | |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | 5.649.000 |
| | |
| Værdi pr. fordelingstal | 21,85 |
| | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. juni 2021) | 21,58 |

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

35. 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 | 1.343.969 |
| 3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv. | 61.500 | 1.343.969 |
| 4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv. | 61.500 | 1.343.969 |
| 6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv. | 48.000 | 1.048.951 |
| 9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv. | 48.000 | 1.048.951 |
| 10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th. | 48.000 | 1.048.951 |
| 11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv. | 48.000 | 1.048.951 |
| 12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th. | 48.000 | 1.048.951 |
| 13 - Lille Strandvej 18 J, st. tv. | 60.750 | 1.327.579 |
| 14 - Lille Strandvej 18 J, st. th. | 60.750 | 1.327.579 |
| 16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th. | 60.750 | 1.327.579 |
| 17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv. | 60.750 | 1.327.579 |
| 18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th. | 60.750 | 1.327.579 |
| 19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv. | 87.750 | 1.917.614 |
| 20 - Lille Strandvej 18 H, st. th. | 64.500 | 1.409.528 |
| 21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv. | 87.750 | 1.917.614 |
| 22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th. | 64.500 | 1.409.528 |
| 23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv. | 50.250 | 1.098.121 |
| 24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf. | 65.250 | 1.425.918 |
| 25 - Lille Strandvej 18 G, st. th. | 66.000 | 1.442.308 |
| 26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv. | 50.250 | 1.098.121 |
| 27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf. | 65.250 | 1.425.918 |
| 28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th. | 66.000 | 1.442.308 |
| 29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv. | 52.500 | 1.147.290 |
| 30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv. | 52.500 | 1.147.290 |
| 32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv. | 52.500 | 1.147.290 |
| 34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv. | 60.000 | 1.311.189 |
| 36 - Lille Strandvej 18 F, st. th. | 48.750 | 1.065.341 |
| 37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv. | 60.000 | 1.311.189 |
| 39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv. | 60.000 | 1.311.189 |
| 41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv. | 60.000 | 1.311.189 |
| 42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th. | 48.750 | 1.065.341 |
| 43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv. | 60.000 | 1.311.189 |
| 44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th. | 48.750 | 1.065.341 |
| 45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv. | 47.250 | 1.032.561 |

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

| | | |
|------------------------------------|--------|-----------|
| 46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv. | 47.250 | 1.032.561 |
| 50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th. | 57.000 | 1.245.630 |
| 51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv. | 47.250 | 1.032.561 |
| 54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv. | 47.250 | 1.032.561 |
| 55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th. | 57.000 | 1.245.630 |
| 57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv. | 47.250 | 1.032.561 |
| 58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th. | 57.000 | 1.245.630 |
| 61 - Lille Strandvej 18 D, st. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv. | 78.750 | 1.720.936 |
| 63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 64 - Lille Strandvej 18 D, 2. tv. | 78.750 | 1.720.936 |
| 65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv. | 78.750 | 1.720.936 |
| 67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv. | 78.750 | 1.720.936 |
| 69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th. | 78.750 | 1.720.936 |
| 70 - Lille Strandvej 18 C, st. tv. | 57.000 | 1.245.630 |
| 71 - Lille Strandvej 18 C, st. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 72 - Lille Strandvej 18 C, st. th. | 47.250 | 1.032.561 |
| 73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv. | 57.000 | 1.245.630 |
| 74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th. | 47.250 | 1.032.561 |
| 76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv. | 57.000 | 1.245.630 |
| 77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th. | 47.250 | 1.032.561 |
| 80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th. | 47.250 | 1.032.561 |
| 82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv. | 57.000 | 1.245.630 |
| 83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf. | 63.750 | 1.393.138 |
| 84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th. | 47.250 | 1.032.561 |
| 85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv. | 48.750 | 1.065.341 |
| 86 - Lille Strandvej 18 B, st. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv. | 48.750 | 1.065.341 |
| 88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv. | 48.750 | 1.065.341 |
| 90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv. | 48.750 | 1.065.341 |
| 92 - Lille Strandvej 18 B, 3. th. | 60.000 | 1.311.189 |
| 93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv. | 48.750 | 1.065.341 |
| 94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th. | 60.000 | 1.311.189 |

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

| | | |
|------------------------------------|------------------|--------------------|
| 95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv. | 72.750 | 1.589.817 |
| 96 - Lille Strandvej 18 A, st. th. | 52.500 | 1.147.290 |
| 98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th. | 52.500 | 1.147.290 |
| 99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv. | 72.750 | 1.589.817 |
| 100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th. | 52.500 | 1.147.290 |
| 101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv. | 72.750 | 1.589.817 |
| 102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th. | 52.500 | 1.147.290 |
| 103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv. | 72.750 | 1.589.817 |
| 104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th. | 52.500 | 1.147.290 |
| 38 - Lille Strandvej 18 F, 1. th. | 48.750 | 1.065.341 |
| 79 - Lille Strandvej 18 C, 3. tv. | 57.000 | 1.245.630 |
| Afrunding | | -11 |
| | 5.649.000 | 123.448.441 |

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 21,85 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 | 112.698.441 | 19,95 | -8,70% |
| -3% | -6.450.000 | 116.998.441 | 20,71 | -5,22% |
| -1% | -2.150.000 | 121.298.441 | 21,47 | -1,74% |
| 0% | 0 | 123.448.441 | 21,85 | 0,00% |
| 1% | 2.150.000 | 125.598.441 | 22,23 | 1,74% |
| 3% | 6.450.000 | 129.898.441 | 22,99 | 5,22% |
| 5% | 10.750.000 | 134.198.441 | 23,76 | 8,74% |

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-06-27 15:37:31 UTC

NEM ID 

Cathrine Ørbeck Riis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-692304668063

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-27 19:47:37 UTC

NEM ID 

Søren Boje Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: dd2ee306-31fc-4b92-8303-17eccf21c402

IP: 185.108.xxx.xxx

2022-06-27 20:49:48 UTC

Mit 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-06-28 08:15:56 UTC

NEM ID 

Per Zwinge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-449871483934

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-06-28 08:51:13 UTC

NEM ID 

Klaus Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-425092277444

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-06-30 09:07:06 UTC

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-07-03 15:27:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1UYNB-UK0M7-10YSY-CHJZE-EK7P1-UG3U8

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 tidsstempelt 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>