

# Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 27 58 67 59

## Årsrapport for regnskabsåret 01.03.24 - 28.02.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 34

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård  
Lille Strandvej 18 A-L  
2900 Hellerup  
Matr.nr. Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 27 58 67 59  
Regnskabsår: 01.03 - 28.02

---

**Bestyrelse**

---

Søren Boje Mortensen, formand  
Cathrine Ørbeck Riis  
Per Zwinge  
Linda Helverskau Pedersen  
Kenneth Skovgaard

---

**Administrator**

---

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab  
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.  
1414 København K

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.24 - 28.02.25 for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28.02.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.24 - 28.02.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2025

**Bestyrelse**

Søren Boje Mortensen  
Formand

Cathrine Ørbeck Riis

Per Zwinge

Linda Helverskau Pedersen

Kenneth Skovgaard

Som administrator i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.03.24 - 28.02.25. 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. 28.02.25.

Hellerup, den 28. maj 2025

**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 01.03.24 - 28.02.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28.02.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.24 - 28.02.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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. 29. februar 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forholdet er tilsvarende gældende for ejendommen den 28. februar 2024, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til ovennævnte valuarvurdering.

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

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 28. maj 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret			
		budget	budget		
	2024/25	2024/25	2025/26	2023/24	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	Boligafgifter, beboelse	6.962.183	6.937.033	7.034.500	6.967.540
2	Lejeindtægter, beboelse	431.869	414.000	442.600	482.392
3	Andre indtægter	16.649	0	0	11.400
4	Antenne	-38.223	10.000	0	47.929
	Udbetalt Grundejernes investeringsfond	0	0	0	988.322
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.372.478</b>	<b>7.361.033</b>	<b>7.477.100</b>	<b>8.497.583</b>
5	Vedligeholdelse, løbende	-469.971	-550.000	-550.000	-402.455
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.318.470	-4.134.994	0	-1.018.623
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-35.394	-38.000	-34.600	-36.650
7	Ejendomsskat og forsikringer	-379.527	-388.000	-447.000	-357.407
8	Forbrugsafgifter	-384.105	-391.000	-363.000	-717.854
9	Renholdelse	-598.527	-601.000	-597.500	-656.729
10	Administrationsomkostninger	-399.332	-387.500	-364.500	-380.722
11	Øvrige foreningsomkostninger	-29.249	-48.000	-25.500	-28.557
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.614.575</b>	<b>-6.538.494</b>	<b>-2.382.100</b>	<b>-3.598.997</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.757.903</b>	<b>822.539</b>	<b>5.095.000</b>	<b>4.898.586</b>
12	Finansielle indtægter	138.446	0	100.000	33.123
13	Finansielle omkostninger	-1.060.281	-1.085.000	-914.400	-1.105.551
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-921.835</b>	<b>-1.085.000</b>	<b>-814.400</b>	<b>-1.072.428</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.836.068</b>	<b>-262.461</b>	<b>4.280.600</b>	<b>3.826.158</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	3.783.327	3.779.000	3.869.800	3.754.036
Overført restandel af årets resultat	-947.259	-4.041.461	410.800	72.122
Overført til "Overført resultat" i alt	2.836.068	-262.461	4.280.600	3.826.158
<b>I alt</b>	<b>2.836.068</b>	<b>-262.461</b>	<b>4.280.600</b>	<b>3.826.158</b>

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2023/24 DKK	
		budget 2024/25 DKK	budget 2025/26 DKK		
<b>Likviditetsresultat</b>					
	2.836.068	-262.461	4.280.600	3.826.158	
	-3.783.327	-3.779.000	-3.869.800	-3.754.036	
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.318.470	4.134.994	0	1.018.623
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	371.211	93.533	410.800	1.090.745
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.318.470	-4.134.994	0	-1.018.623
	<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-947.259</b>	<b>-4.041.461</b>	<b>410.800</b>	<b>72.122</b>

<b>AKTIVER</b>		28.02.25	29.02.24
Note		DKK	DKK
14	Ejendommen Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup Ejendom	225.460.000	224.360.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>225.460.000</b>	<b>224.360.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>225.460.000</b>	<b>224.360.000</b>
15	Tilgodehavende hos beboere	11.232	1.621
16	Andre tilgodehavender	290.740	66.100
17	Periodeafgrænsningsposter	249.918	156.978
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>551.890</b>	<b>224.699</b>
18	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.664.035</b>	<b>10.387.580</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.215.925</b>	<b>10.612.279</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>234.675.925</b>	<b>234.972.279</b>

		28.02.25	29.02.24
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Andelsindskud	5.769.750	5.709.750
	Reserve for opskrivning af ejendom	112.116.510	112.116.510
	Overført resultat	17.875.137	14.420.332
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>135.761.397</b>	<b>132.246.592</b>
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	35.884.563	35.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>35.884.563</b>	<b>35.000.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>171.645.960</b>	<b>167.246.592</b>
19	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	264.104	252.944
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>264.104</b>	<b>252.944</b>
20	Gæld til realkreditinstitutter	58.004.947	61.878.872
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58.004.947</b>	<b>61.878.872</b>
20	Gæld til realkreditinstitutter	3.869.794	3.779.197
	Modtagne forudbetalinger og deposita	80.618	103.801
21	Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.385	207.372
22	Anden gæld	494.117	1.503.501
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.760.914</b>	<b>5.593.871</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.765.861</b>	<b>67.472.743</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>234.675.925</b>	<b>234.972.279</b>
23	Eventualforpligtelser		
24	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25	Beregning af andelsværdi		
26	Fordeling af andelsværdi m.v.		
27	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af uden værdiforring lse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.03.23 - 29.02.24						
Saldo pr. 01.03.23	5.709.750	112.116.510	5.594.172	123.420.432	40.000.000	163.420.432
Regulering andre reserver	0	0	5.000.000	5.000.000	-5.000.000	0
Årets resultat	0	0	3.826.160	3.826.160	0	3.826.160
Saldo pr. 29.02.24	5.709.750	112.116.510	14.420.332	132.246.592	35.000.000	167.246.592
Egenkapitalopgørelse for 01.03.24 - 28.02.25						
Saldo pr. 01.03.24	5.709.750	112.116.510	14.420.332	132.246.592	35.000.000	167.246.592
Årets indskud fra ny andelshaver	60.000	0	0	60.000	0	60.000
Salg af lejebolig til ny andelshaver	0	0	1.503.300	1.503.300	0	1.503.300
Regulering andre reserver	0	0	-884.563	-884.563	884.563	0
Årets resultat	0	0	2.836.068	2.836.068	0	2.836.068
Saldo pr. 28.02.25	5.769.750	112.116.510	17.875.137	135.761.397	35.884.563	171.645.960

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>1. Boligafgifter, beboelse</b>				
Boligafgifter, medlemmer	6.842.391	6.821.033	6.914.400	6.852.018
Modernisering - medlemmer	8.257	8.000	8.300	8.257
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	62.314	62.000	62.500	61.344
Kælderleje - medlemmer	46.850	46.000	46.900	45.921
Modernisering - medlemmer, generelt	2.371	0	2.400	0
I alt	6.962.183	6.937.033	7.034.500	6.967.540

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelseslejemål	424.352	465.000	420.000	465.327
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	0	-72.000	0	0
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	17.280	17.000	17.500	17.280
Kælderleje - ikke medlemmer	5.108	4.000	5.100	3.784
Tab lejere - tomgangsleje	-14.871	0	0	-3.999
I alt	431.869	414.000	442.600	482.392

**3. Andre indtægter**

Overdragelsesgebyr	8.000	0	0	4.000
Ventelistegebyrer	6.000	0	0	7.400
Andre indtægter	2.649	0	0	0
I alt	16.649	0	0	11.400

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>4. Antenne</b>				
Indbetalt af medlemmer	311.201	0	0	285.264
Afholdte udgifter	-349.424	10.000	0	-237.335
I alt	-38.223	10.000	0	47.929

**5. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	10.129	0	0	0
Glarmester	5.115	0	0	4.545
Porttelefoner	3.161	0	0	768
Murer	14.513	0	0	8.006
Tømrer	8.137	0	0	38.055
Blikkenslager og VVS	57.608	0	0	69.208
Varmeanlæg	38.424	0	0	46.819
Elektriker	34.059	0	0	41.954
Kloak	14.525	0	0	15.869
Gårdsplads og vej	43.888	0	0	104.989
Drift af vaskeri	2.987	0	0	28.535
Låseservice	23.922	0	0	19.166
Arbejdsweekend	11.621	0	0	2.660
Vandbehandlingsanlæg	3.423	0	0	1.250
Andre vedligeholdelsesomkostninger	180.541	0	0	8.076
Klimastyring varmeanlæg	17.918	0	0	9.016
Rådgivning	0	0	0	3.539
Budget	0	550.000	550.000	0
I alt	469.971	550.000	550.000	402.455

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

**6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Renovering af trappeopgange	0	0	0	311.259
Vandmåler	192.565	0	0	315.109
Aktivering andel af stigestrange og faldstammeprojekt	19.342	0	0	50.000
Dørtelefonlæg	0	0	0	271.000
Affaldsskure	1.952.198	0	0	75.000
Vaskeri	254.365	0	0	0
Afsluttet projekter, overført til note 14	-1.100.000	0	0	-3.745
Budget		4.134.994		
I alt	1.318.470	4.134.994	0	1.018.623

**7. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	245.006	240.000	311.000	228.839
Forsikringer	134.521	148.000	136.000	128.568
I alt	379.527	388.000	447.000	357.407

**8. Forbrugsafgifter**

Elforbrug fællesarealer	88.065	150.000	100.000	100.825
Vand	55.000	0	15.000	407.667
Renovation m.v.	241.040	241.000	248.000	209.362
I alt	384.105	391.000	363.000	717.854

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>9. Renholdelse</b>				
Løn til vicevært	406.670	350.000	375.000	329.024
Sociale ydelser	4.322	4.000	4.500	4.064
Løn til vicevært m.v. i alt	410.992	354.000	379.500	333.088
Viceværtsservice	0	0	115.000	7.503
Trappevask	119.003	105.000	0	102.511
Vinduespolering	623	9.000	5.000	7.413
Skadedyrsbekæmpelse	2.479	3.000	3.000	445
Bortkørsel af affald	10.284	30.000	15.000	122.288
Snerydning	28.990	50.000	30.000	39.126
Andre renholdelsesomkostninger	26.156	50.000	50.000	44.355
Renholdelse i alt	187.535	247.000	218.000	323.641
I alt	598.527	601.000	597.500	656.729

**10. Administrationsomkostninger**

Administrationshonorar	203.580	200.000	200.000	222.329
Udarbejdelse og revision af årsrapport	42.000	42.000	44.000	41.000
Varmeregnskabshonorar	42.683	80.000	45.000	53.870
Bankgebyr og andre gebyrer	18.077	14.000	19.000	13.795
Kopiering og kontorartikler	-936	13.000	5.000	14.808
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	16.334	20.000	20.000	16.752
Bidrag til arrangementer og kurser, jubilæumsfest	61.713	5.000	5.000	7.500
Repræsentation	1.010	5.000	5.000	3.375
Telefon (vicevært)	7.511	5.000	7.500	3.793
Administrationsomkostninger	4.813	3.500	5.000	3.500
Telefon	2.547	0	9.000	0
I alt	399.332	387.500	364.500	380.722

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	0	18.000	0	0
Vurderingshonorar, overdragelser	4.375	0	0	0
Internet	12.500	10.000	13.000	9.618
Bestyrelsesgodtgørelse	0	0	0	398
Ejendommens andel i varmeudgift	2.414	0	2.500	1.595
Andre foreningsudgifter	9.960	20.000	10.000	16.946
I alt	29.249	48.000	25.500	28.557

**12. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	138.446	0	100.000	33.123
I alt	138.446	0	100.000	33.123

**13. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	1.060.188	1.085.000	914.400	1.105.551
Andre finansielle omkostninger	93	0	0	0
I alt	1.060.281	1.085.000	914.400	1.105.551

	28.02.25 DKK	29.02.24 DKK
<b>14. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.03	112.243.490	112.243.490
Tilgang i året, vandmålere, døretelefoner og affaldsskure	1.100.000	0
Kostpris pr. 28.02.25	113.343.490	112.243.490
Opskrivninger pr. 01.03	112.116.510	112.116.510
Opskrivninger pr. 28.02.25	112.116.510	112.116.510
Regnskabsmæssig værdi pr. 28.02.25	225.460.000	224.360.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	145.000.000	145.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 6. april 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og PhilisW. Andersen, tillagt stigestrenge og faldstammeprojekt kr. 9.360.000 samt vandmålere, døretelefoner og affaldsskure kr. 1.100.000.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,15% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

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.

#### 15. Tilgodehavende hos beboere

Øvrige mellemværender	9.013	0
Tilgodehavende hos beboere, vurderinger	2.219	1.621
I alt	11.232	1.621

	28.02.25	29.02.24
	DKK	DKK

### 16. Andre tilgodehavender

Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	264.340	0
Vandregnskab i alt	264.340	0
Forsikringserstatninger	6.200	66.100
Mellemregning med administrator	3.550	0
Energimærkning	16.650	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	26.400	66.100
I alt	290.740	66.100

### 17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	27.458	76.047
Forudbetalt renovation	204.700	80.931
Forudbetalt forsikring	16.504	0
Forudbetalt rottebekæmpelse	1.256	0
I alt	249.918	156.978

### 18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 28.02.25	Indestående 29.02.24
Nykredit, aftalekonto	5.000.000	4.000.000
Nykredit Bank A/S, driftskonto	3.648.402	6.318.053
Nykredit Bank A/S, bestyrelseskonto	15.633	69.527
I alt	8.664.035	10.387.580

**19. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål**

Hensættelse pr. 01.03	252.944	222.494
Årets hensættelse	35.394	36.650
Anvendt	-24.234	-6.200
<hr/>		
Hensættelse pr. 28.02.25	264.104	252.944
<hr/>		

**20. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Kursværdi 28.02.25	Regnskabs-
								mæssig værdi 28.02.25
Nykredit, lån 4: Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-24	18.334.000	100,0000	11 år	Var.	425.273	547.420	8.074.999	8.074.999
Nykredit, lån 8: Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Rentetilpasses næste gang 1. januar 2028	9.300.000	97,0966	18 år	3,1631%	219.330	245.354	6.206.842	6.037.297
Nykredit, lån 11: Kontantlån, kontantlånsrente 0,3152% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100	48.757.000	79,0500	16 år	0,3152	253.587	2.395.540	31.277.442	36.860.910
Nykredit, lån 12: Kontantlån, kontantlånsrente 1,0468% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100	12.852.000	82,1650	18 år	1,0468	161.998	595.014	9.390.937	10.901.535
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.060.188	3.783.328	54.950.220	61.874.741

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 28.02.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	61.874.741	3.869.794	58.004.947	42.076.661
I alt	61.874.741	3.869.794	58.004.947	42.076.661

	28.02.25	29.02.24
	DKK	DKK

**21. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revisor	42.000	43.500
Racoon	110.382	0
Kreditorer	95.196	0
Varmeregnskabshonorar	0	49.000
Ørsted, elafgifter januar og februar 2025	18.929	21.846
Grundskyld	49.878	0
Renovation m.m.	0	39.026
Nordvand, januar og februar, anslået	0	54.000
I alt	316.385	207.372

**22. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	113.835	794.591
Afholdte udgifter til opvarmning	-139.140	-696.122
Varmeefterbetalinger 2024	73.831	0
Varmeregnskab i alt	48.526	98.469
Indeværende års forbrugsregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	238.536	0
Andre forbrugsregnskaber i alt	238.536	0
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.484	16.352
ATP og andre sociale ydelser	1.485	888
Feriepenge	130	0
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	11.099	17.240
Øvrig anden gæld	0	421
Beboerkonto	22.662	1.200.717
Prioritetsrenter	173.294	186.654
Øvrig anden gæld i alt	195.956	1.387.792
Anden gæld, kortfristet i alt	494.117	1.503.501

### 23. Eventualforpligtelser

#### *Udskudt skat*

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 den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 25 lejligheder siden den foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder til ikke-medlemmer.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

### 24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 89.243.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**25. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	28.02.25 DKK	29.02.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	135.761.397	132.246.593
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	61.874.741	65.658.069
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-54.950.220	-56.699.189
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	6.924.521	8.958.880
Samlet andelsværdi	142.685.918	141.205.473
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.769.750	5.709.750
Værdi pr. indskudt andelskrone	24,73	24,73
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 20. juni 2024)	24,73	

Penneo dokumentnøgle: 45LPQ-46ROH-2QB05-CCMJIB-NIMWUE-3ZDWW

**26. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
1	Lille Strandvej 18 L, st. tv.	1	61.500	1.520.895	1.520.895
2	Lille Strandvej 18 L, st. th	1	60.000	1.483.800	1.483.800
3	Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	1	61.500	1.520.895	1.520.895
4	Lille Strandvej 18 L, 1. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
5	Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	1	61.500	1.520.895	1.520.895
6	Lille Strandvej 18 L, 2. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
7	Lille Strandvej 18 K, st. tv.	1	48.000	1.187.040	1.187.040
9	Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	1	48.000	1.187.040	1.187.040
10	Lille Strandvej 18 K, 1. th.	1	48.000	1.187.040	1.187.040
11	Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	1	48.000	1.187.040	1.187.040
12	Lille Strandvej 18 K, 2. th.	1	48.000	1.187.040	1.187.040
13	Lille Strandvej 18 J, st. tv.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
14	Lille Strandvej 18 J, st. th.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
15	Lille Strandvej 18 J, 1. tv.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
16	Lille Strandvej 18 J, 1. th.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
17	Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
18	Lille Strandvej 18 J, 2. th.	1	60.750	1.502.348	1.502.348
19	Lille Strandvej 18 H, st. tv.	1	87.750	2.170.058	2.170.058
20	Lille Strandvej 18 H, st. th.	1	64.500	1.595.085	1.595.085
21	Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	1	87.750	2.170.058	2.170.058
22	Lille Strandvej 18 H, 1. th.	1	64.500	1.595.085	1.595.085
23	Lille Strandvej 18 G, st. tv.	1	50.250	1.242.683	1.242.683
24	Lille Strandvej 18 G, st. mf.	1	65.250	1.613.633	1.613.633
25	Lille Strandvej 18 G, st. th.	1	66.000	1.632.180	1.632.180
26	Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	1	50.250	1.242.683	1.242.683
27	Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	1	65.250	1.613.633	1.613.633
28	Lille Strandvej 18 G, 1. th.	1	66.000	1.632.180	1.632.180
29	Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
30	Lille Strandvej 18 G, 2. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
31	Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
32	Lille Strandvej 18 G, 3. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
33	Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
34	Lille Strandvej 18 G, 4. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
35	Lille Strandvej 18 F, st. tv.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
36	Lille Strandvej 18 F, st. th.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
37	Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
38	Lille Strandvej 18 F, 1. th.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
39	Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
41	Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
42	Lille Strandvej 18 F, 3. th.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
43	Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
44	Lille Strandvej 18 F, 4. th.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
45	Lille Strandvej 18 E, st. tv.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
46	Lille Strandvej 18 E, st. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
48	Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	1	47.250	1.168.493	1.168.493

Penneco dokumentnr: 45LPQ-46ROH-2QB05-CCMJB-NIMWUE-3ZDWW

50	Lille Strandvej 18 E, 1. th.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
51	Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
54	Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
55	Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
56	Lille Strandvej 18 E, 3. th.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
57	Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
58	Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
59	Lille Strandvej 18 E, 4. th.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
61	Lille Strandvej 18 D, st. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
62	Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
63	Lille Strandvej 18 D, 1. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
64	Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
65	Lille Strandvej 18 D, 2. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
66	Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
67	Lille Strandvej 18 D, 3. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
68	Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
69	Lille Strandvej 18 D, 4. th.	1	78.750	1.947.488	1.947.488
70	Lille Strandvej 18 C, st. tv.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
71	Lille Strandvej 18 C, st. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
72	Lille Strandvej 18 C, st. th.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
73	Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
74	Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
75	Lille Strandvej 18 C, 1. th.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
76	Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
77	Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
78	Lille Strandvej 18 C, 2. th.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
79	Lille Strandvej 18 C, 3. tv.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
80	Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
81	Lille Strandvej 18 C, 3. th.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
82	Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	1	57.000	1.409.610	1.409.610
83	Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	1	63.750	1.576.538	1.576.538
84	Lille Strandvej 18 C, 4. th.	1	47.250	1.168.493	1.168.493
85	Lille Strandvej 18 B, st. tv.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
86	Lille Strandvej 18 B, st. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
87	Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
88	Lille Strandvej 18 B, 1. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
89	Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
90	Lille Strandvej 18 B, 2. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
91	Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
92	Lille Strandvej 18 B, 3. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
93	Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	1	48.750	1.205.588	1.205.588
94	Lille Strandvej 18 B, 4. th.	1	60.000	1.483.800	1.483.800
95	Lille Strandvej 18 A, st. tv.	1	72.750	1.799.108	1.799.108
96	Lille Strandvej 18 A, st. th.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
98	Lille Strandvej 18 A, 1. th.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
99	Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	1	72.750	1.799.108	1.799.108
100	Lille Strandvej 18 A, 2. th.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
101	Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	1	72.750	1.799.108	1.799.108
102	Lille Strandvej 18 A, 3. th.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
103	Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	1	72.750	1.799.108	1.799.108
104	Lille Strandvej 18 A, 4. th.	1	52.500	1.298.325	1.298.325
	Afrunding	0	0	-27	-27
	I alt	96	5.769.750	142.685.918	142.685.918

Penneo dokumentnøgle: 45LPQ-46ROH-2QB05-CCMJB-NMMUE-3ZDWW

**27. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal**

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	28.02.25	29.02.24	28.02.25	29.02.24	28.02.23
B1 Andelsboliger	96	95	7.656	7.576	7.576
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	8	9	653	733	733
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	20	20	2.010	2.010	2.010
B6 Andelsboliger i alt	124	124	10.319	10.319	10.319

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2004.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1935.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering.

**27. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

	Ja	Nej
F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	28.02.25	29.02.24	DKK pr. kvm	
			28.02.25	29.02.24
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 25	224.360.000	224.360.000	21.742	21.742
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	35.884.563	35.000.000	3.478	3.392

	28.02.25	29.02.24
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	16	16
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	72	70

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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	6.962.180	6.967.540	909	920
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	431.869	482.392	661	658

Penneo dokumentnøgle: 45LPQ-46ROH-2QB05-CCMJB-NIMWUE-3ZDWW

**27. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	28.02.25	29.02.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	18.637	18.639
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	6.995	7.505
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.632	26.144

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	370	505	-127
R	Årets afdrag	494	496	519

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	49	43	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	128	99	442
M3	Vedligeholdelse i alt	177	142	522

## 28. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

**28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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 fremførelse.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

# 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.”

## Jacob Glistrup

**Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR:  
38664336**

**Advokat**

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-06-25 06:37:19 UTC



## Cathrine Ørbeck Riis

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 8389696f-9738-44c7-b1ec-81e4b82ccb25

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-25 06:56:25 UTC



## Søren Boje Mortensen

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-06-25 09:21:07 UTC



## Per Zwinge

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 5b277a6e-6805-4b03-b1cc-732d3558eb14

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-06-25 14:25:26 UTC



## Kenneth Skovgaard Ubbe

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: d58b8771-2ef4-4024-a0a3-d6ee0da9bd2b

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-06-26 09:07:54 UTC



## Linda Helverskau Pedersen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 7645abdc-240c-4a0e-bbd5-e88f35d88863

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-06-30 09:43:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

# PENNEO

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

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

## Søren Deleuran Andersen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-07-01 06:38:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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