

# Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.03.23 - 29.02.24

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 - 29.02

---

**Bestyrelse**

---

Ole Erhardt Pagels, formand  
Linda Helverskau Pedersen  
Søren Boje Mortensen  
Per Zwinge  
Cathrine Ørbeck Riis

---

**Administrator**

---

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab  
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.  
1414 København K  
Telefon: 33 13 11 30  
E-mail: info@skovgaardalsig.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.23 - 29.02.24 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. 29.02.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.23 - 29.02.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2024

**Bestyrelse**

Ole Erhardt Pagels  
Formand

Linda Helverskau Pedersen

Søren Boje Mortensen

Per Zwinge

Cathrine Ørbeck Riis

Vedtaget på generalforsamling den [ dato ]

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.03.23 - 29.02.24. 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. 29.02.24.

Hellerup, den 31. maj 2024

### 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 01.03.23 - 29.02.24, 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. 29.02.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.23 - 29.02.24 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 2024. 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 2023, 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 31. maj 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681



Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	6.967.542	6.786.000	7.107.000	6.743.054
2 Lejeindtægter, beboelse	482.392	400.000	414.000	393.313
3 Andre indtægter	11.400	0	0	15.234
4 Antenne	47.929	5.000	10.000	9.632
Udbetalt Grundejernes investeringsfond	988.322	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.497.585</b>	<b>7.191.000</b>	<b>7.531.000</b>	<b>7.161.233</b>
5 Vedligeholdelse, løbende	-398.710	-550.000	-550.000	-789.254
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.022.368	-4.520.000	-4.134.994	-4.559.371
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-36.650	-37.000	-38.000	-35.698
7 Ejendomsskat og forsikringer	-357.407	-353.000	-388.000	-339.120
8 Forbrugsafgifter	-717.854	-745.000	-391.000	-601.329
9 Renholdelse	-656.729	-516.000	-601.000	-601.317
10 Administrationsomkostninger	-380.722	-369.000	-387.500	-353.456
11 Øvrige foreningsomkostninger	-28.557	-27.000	-48.000	-37.206
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.598.997</b>	<b>-7.117.000</b>	<b>-6.538.494</b>	<b>-7.316.751</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.898.588</b>	<b>74.000</b>	<b>992.506</b>	<b>-155.518</b>
12 Finansielle indtægter	33.123	0	0	0
13 Finansielle omkostninger	-1.105.551	-1.145.000	-1.085.000	-807.404
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.072.428</b>	<b>-1.145.000</b>	<b>-1.085.000</b>	<b>-807.404</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3.826.160</b>	<b>-1.071.000</b>	<b>-92.494</b>	<b>-962.922</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	3.754.036	3.762.000	3.779.000	3.930.594
Overført restandel af årets resultat	72.124	-4.833.000	-3.871.494	-4.893.516
Overført til "Overført resultat" i alt	3.826.160	-1.071.000	-92.494	-962.922
<b>I alt</b>	<b>3.826.160</b>	<b>-1.071.000</b>	<b>-92.494</b>	<b>-962.922</b>

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK	
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK		
<b>Likviditetsresultat</b>					
	Årets resultat	3.826.160	-1.071.000	-92.494	-962.922
	Betalte prioritetsafdrag	-3.754.036	-3.762.000	-3.779.000	-3.930.594
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.022.368	4.520.000	4.134.994	4.559.371
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.094.492	-313.000	263.500	-334.145
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.022.368	-4.520.000	-4.134.994	-4.559.371
	<b>Likviditetsresultat</b>	<b>72.124</b>	<b>-4.833.000</b>	<b>-3.871.494</b>	<b>-4.893.516</b>

<b>AKTIVER</b>		29.02.24	28.02.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm		
14	Ejendom	224.360.000	224.360.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>224.360.000</b>	<b>224.360.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>224.360.000</b>	<b>224.360.000</b>
15	Tilgodehavende hos beboere	1.621	4.643
16	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	0	984.166
17	Andre tilgodehavender	66.100	48.700
18	Periodeafgrænsningsposter	156.978	167.595
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>224.699</b>	<b>1.205.104</b>
19	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.387.580</b>	<b>9.706.791</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.612.279</b>	<b>10.911.895</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>234.972.279</b>	<b>235.271.895</b>

		29.02.24	28.02.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Andelsindskud	5.709.750	5.709.750
	Reserve for opskrivning af ejendom	112.116.510	112.116.510
	Overført resultat	14.420.333	5.594.173
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>132.246.593</b>	<b>123.420.433</b>
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	35.000.000	40.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>35.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>167.246.593</b>	<b>163.420.433</b>
20	Grundejernes Investeringsfond § 120	0	984.167
21	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	252.944	222.494
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>252.944</b>	<b>1.206.661</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	61.878.872	65.650.401
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.878.872</b>	<b>65.650.401</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	3.779.197	3.761.704
	Modtagne forudbetalinger og deposita	103.801	103.656
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.371	785.097
24	Anden gæld	1.503.501	343.943
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.593.870</b>	<b>4.994.400</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.472.742</b>	<b>70.644.801</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>234.972.279</b>	<b>235.271.895</b>
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Fordeling af andelsværdi m.v.		
29	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt ejendommen	Reserveret til imødegåelse af uden værdiforring lse af	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.03.22 - 28.02.23						
Saldo pr. 01.03.22	5.649.000	112.116.510	344.262	118.109.772	40.000.000	158.109.772
Årets indskud fra nye andelshavere	60.750	0	1.329.558	1.390.308	0	1.390.308
Regulering tidligere år vedr. aktivering af stigestrenge og faldstammeprojekt	0	0	4.805.407	4.805.407	0	4.805.407
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	77.868	77.868	0	77.868
Årets resultat	0	0	-962.922	-962.922	0	-962.922
Saldo pr. 28.02.23	5.709.750	112.116.510	5.594.173	123.420.433	40.000.000	163.420.433
Egenkapitalopgørelse for 01.03.23 - 29.02.24						
Saldo pr. 01.03.23	5.709.750	112.116.510	5.594.173	123.420.433	40.000.000	163.420.433
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	14.420.333	132.246.593	35.000.000	167.246.593

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
<b>1. Boligafgifter, beboelse</b>				
Boligafgifter, medlemmer	6.852.020	6.658.000	6.991.000	6.634.209
Modernisering - medlemmer	8.257	8.000	8.000	5.505
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	61.344	73.000	62.000	59.274
Kælderleje - medlemmer	45.921	47.000	46.000	44.066
I alt	6.967.542	6.786.000	7.107.000	6.743.054

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelseslejemål	465.327	464.000	465.000	461.888
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	0	-70.000	-72.000	-71.264
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	17.280	5.000	17.000	4.944
Kælderleje - ikke medlemmer	3.784	1.000	4.000	3.002
Tab lejere - tomgangsleje	-3.999	0	0	-5.257
I alt	482.392	400.000	414.000	393.313

**3. Andre indtægter**

Overdragelsesgebyr	4.000	0	0	4.000
Ventelistegebyrer	7.400	0	0	8.500
Ventelistegebyrer m.v. tidligere år	0	0	0	2.000
Andre indtægter	0	0	0	734
I alt	11.400	0	0	15.234

	Ikke revideret		Ikke revideret	
	2023/24	budget	budget	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Antenne</b>				
Indbetalt af medlemmer	285.264	0	0	271.318
Afholdte udgifter	-237.335	0	0	-261.686
Budget	0	5.000	10.000	0
I alt	47.929	5.000	10.000	9.632

**5. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	0	0	0	21.563
Glarmester	4.545	0	0	18.010
Porttelefoner	768	0	0	0
Murer	8.006	0	0	164.033
Tømrer	38.055	0	0	62.227
Blikkenslager og VVS	69.208	0	0	137.098
Varmeanlæg	46.819	0	0	23.405
Elektriker	41.954	0	0	75.990
Kloak	15.869	0	0	127.976
Gårdsplads og vej	104.989	0	0	69.205
Drift af vaskeri	28.535	0	0	23.004
Låseservice	19.166	0	0	14.453
Arbejdsweekend	2.660	0	0	13.514
Vandbehandlingsanlæg	1.250	0	0	18.752
Rensning og justering af altandøre og vinduer mv.	-3.745	0	0	3.745
Andre vedligeholdelsesomkostninger	8.076	0	0	16.279
Rådgivning	3.539	0	0	0
Klimastyring varmeanlæg	9.016	0	0	0
Budget	0	550.000	550.000	0
I alt	398.710	550.000	550.000	789.254

	2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Renovering af trappeopgange	311.259	0	0	1.805.260
Stigestrengene og faldstammer, samt istandsættelse af hovedtrappe og udskiftning af kælderør	0	0	0	7.250.739
Aktivering andel af stigestrengene og faldstammeprojekt	50.000	0	0	-4.554.593
Flytning af cylindere til nye døre	0	0	0	57.965
Vandmåler	315.109	0	0	0
Affaldsskure	75.000	0	0	0
Dørtelefonanlæg	271.000	0	0	0
Budget	0	4.520.000	4.134.994	0
I alt	1.022.368	4.520.000	4.134.994	4.559.371

**7. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	228.839	228.000	240.000	227.776
Forsikringer	128.568	125.000	148.000	111.344
I alt	357.407	353.000	388.000	339.120

**8. Forbrugsafgifter**

Elforbrug fællesarealer	100.825	275.000	150.000	228.816
Vand	407.667	300.000	0	204.153
Renovation m.v.	209.362	170.000	241.000	168.360
I alt	717.854	745.000	391.000	601.329



	2023/24	Ikke revideret budget 2023/24	Ikke revideret budget 2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>9. Renholdelse</b>				
Løn til vicevært	329.024	235.000	350.000	324.816
Sociale ydelser	4.064	4.000	4.000	4.020
Løn til vicevært m.v. i alt	333.088	239.000	354.000	328.836
Viceværtsservice	7.503	0	0	7.594
Trappevask	102.511	102.000	105.000	93.185
Vinduespolering	7.413	8.000	9.000	8.170
Skadedyrsbekæmpelse	445	7.000	3.000	7.250
Bortkørsel af affald	122.288	115.000	30.000	113.282
Snerydning	39.126	15.000	50.000	12.460
Andre renholdelsesomkostninger	44.355	30.000	50.000	30.540
Renholdelse i alt	323.641	277.000	247.000	272.481
I alt	656.729	516.000	601.000	601.317

**10. Administrationsomkostninger**

Administrationshonorar	222.329	228.000	200.000	220.920
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.000	41.000	42.000	39.800
Varmeregnskabshonorar	53.870	49.000	80.000	48.502
Bankgebyr og andre gebyrer	13.795	13.000	14.000	11.860
Kopiering og kontorartikler	14.808	7.000	13.000	6.314
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	16.752	20.000	20.000	21.254
Bidrag til arrangementer og kurser	7.500	5.000	5.000	1.163
Repræsentation	3.375	1.000	5.000	639
Telefon (vicevært)	3.793	5.000	5.000	3.004
Administrationsomkostninger, digital adgang	3.500	0	3.500	0
I alt	380.722	369.000	387.500	353.456

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

**11. Øvrige foreningsomkostninger**

Valuarvurdering	0	18.000	18.000	0
Internet	9.618	7.000	10.000	22.718
Bestyrelsesgodtgørelse	398	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgift	1.595	0	0	499
Andre foreningsudgifter (ny ovn og telefon)	16.946	2.000	20.000	13.989
I alt	28.557	27.000	48.000	37.206

**12. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	33.123	0	0	0
I alt	33.123	0	0	0

**13. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	1.105.551	1.075.000	1.085.000	733.915
Renter, pengeinstitutter	0	70.000	0	73.489
I alt	1.105.551	1.145.000	1.085.000	807.404

	29.02.24	28.02.23
	DKK	DKK
<b>14. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.03	112.243.490	102.883.490
Tilgang i året, stigestrege og faldstammer	0	9.360.000
Kostpris pr. 29.02.24	112.243.490	112.243.490
Opskrivninger pr. 01.03	112.116.510	112.116.510
Opskrivninger pr. 29.02.24	112.116.510	112.116.510
Regnskabsmæssig værdi pr. 29.02.24	224.360.000	224.360.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør	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, tillagt stigestrege og faldstammeprojekt kr. 9.360.000.

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..

#### 15. Tilgodehavende hos beboere

Øvrige mellemværender	0	4.643
Tilgodehavende hos beboere	1.621	0
I alt	1.621	4.643

**16. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120**

Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b	0	984.166
I alt	0	984.166

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.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

**17. Andre tilgodehavender**

Forsikringserstatninger	66.100	48.700
I alt	66.100	48.700

**18. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt ejendomsskatter og afgifter	80.931	143.662
Forudbetalt YouSee	76.047	23.933
I alt	156.978	167.595

**19. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 29.02.24	Indestående 28.02.23
Kassebeholdning, vicevært	0	2.000
Nykredit, aftalekonto	4.000.000	0
Nykredit Bank A/S, driftskonto	6.318.053	9.635.514
Nykredit Bank A/S, bestyrelseskonto	69.527	69.277
I alt	10.387.580	9.706.791

**20. Grundejernes Investeringsfond § 120**

Hensættelse pr. 01.03	470.388	986.219
Årets hensættelse	69.825	71.264
Salg (kr. 77.868) samt reg. vedr. 2021/22 - og renter 2022	0	-73.316
Udbetaling	-540.213	0
Hensættelse pr. 29.02.24	0	984.167

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

Hensættelse pr. 01.03	222.494	315.997
Årets hensættelse	36.650	35.698
Overført til egenkapital / udbetalt til beboer	0	-129.201
Anvendt	-6.200	0
Hensættelse pr. 29.02.24	252.944	222.494

**22. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Kursværdi 29.02.24	Regnskabsmæssig værdi 29.02.24
Nykredit, lån 4: Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-24	18.334.000	105,0820	12 år	4,8207	449.317	539.462	9.060.610	8.622.419
Nykredit, lån 8: Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Rentetilpasses næste gang 1. januar 2028	9.300.000	93,5469	19 år	3,1631%	253.210	237.744	6.322.504	6.282.651
Nykredit, lån 11: Kontantlån, kontantlånsrente 0,3152% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100	48.757.000	79,0500	16 år	0,3152	246.956	2.388.004	31.832.120	39.256.450
Nykredit, lån 12: Kontantlån, kontantlånsrente 1,0468% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100	12.852.000	82,1650	18 år	1,0468	156.068	588.826	9.483.955	11.496.549
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.105.551	3.754.036	56.699.189	65.658.069

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 29.02.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	65.658.069	3.779.197	61.878.872	46.260.415
I alt	65.658.069	3.779.197	61.878.872	46.260.415

	29.02.24	28.02.23
	DKK	DKK

**23. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revisor	43.500	42.300
Vinkler ApS, Hovedentreprise	0	603.486
Varmeregnskabshonorar	49.000	47.703
Ørsted, elafgifter januar og februar 2023	21.845	37.608
Renovation m.m.	39.026	0
Nordvand, januar og februar, anslået	54.000	54.000
I alt	207.371	785.097

**24. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	794.591	119.079
Afholdte udgifter til opvarmning	-696.122	-133.570
Varmeefterbetalinger	0	84.967
Varmeregnskab i alt	98.469	70.476
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	16.352	6.209
ATP og andre sociale ydelser	888	565
Feriepengeforpligtelse	0	-27.449
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	17.240	-20.675
Beboerkonto; Fraflyttere	1.200.717	2.000
Øvrig anden gæld	421	40.641
Prioritetsrenter	186.654	174.874
Viceværterkasse, afregning	0	5.363
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 120	0	71.264
Øvrig anden gæld i alt	1.387.792	294.142
Anden gæld, kortfristet i alt	1.503.501	343.943

## 25. 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 9 lejligheder til ikke-medlemmer.

### *Andre eventualforpligtelser*

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## 26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.658 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2024 udgør 215.000 t.kr.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.



**27. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	29.02.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	132.246.593
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	65.658.069
Prioritetsgæld, kursværdi	-56.699.189
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	8.958.880
Samlet andelsværdi	141.205.473
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.709.750
Værdi pr. indskudt andelskrone	24,73
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 20.06.23)	23,63

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.

**28. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
1	Lille Strandvej 18 L, st. tv.	1	61.500	61.500	1.520.931	1.520.931
3	Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	1	61.500	61.500	1.520.931	1.520.931
4	Lille Strandvej 18 L, 1. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
5	Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	1	61.500	61.500	1.520.931	1.520.931
6	Lille Strandvej 18 L, 2. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
7	Lille Strandvej 18 K, st. tv.	1	48.000	48.000	1.187.068	1.187.068
9	Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	1	48.000	48.000	1.187.068	1.187.068
10	Lille Strandvej 18 K, 1. th.	1	48.000	48.000	1.187.068	1.187.068
11	Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	1	48.000	48.000	1.187.068	1.187.068
12	Lille Strandvej 18 K, 2. th.	1	48.000	48.000	1.187.068	1.187.068
13	Lille Strandvej 18 J, st. tv.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
14	Lille Strandvej 18 J, st. th.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
15	Lille Strandvej 18 J, 1. tv.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
16	Lille Strandvej 18 J, 1. th.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
17	Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
18	Lille Strandvej 18 J, 2. th.	1	60.750	60.750	1.502.383	1.502.383
19	Lille Strandvej 18 H, st. tv.	1	87.750	87.750	2.170.109	2.170.109
20	Lille Strandvej 18 H, st. th.	1	64.500	64.500	1.595.123	1.595.123
21	Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	1	87.750	87.750	2.170.109	2.170.109
22	Lille Strandvej 18 H, 1. th.	1	64.500	64.500	1.595.123	1.595.123
23	Lille Strandvej 18 G, st. tv.	1	50.250	50.250	1.242.712	1.242.712
24	Lille Strandvej 18 G, st. mf.	1	65.250	65.250	1.613.671	1.613.671
25	Lille Strandvej 18 G, st. th.	1	66.000	66.000	1.632.219	1.632.219
26	Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	1	50.250	50.250	1.242.712	1.242.712
27	Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	1	65.250	65.250	1.613.671	1.613.671
28	Lille Strandvej 18 G, 1. th.	1	66.000	66.000	1.632.219	1.632.219
29	Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
30	Lille Strandvej 18 G, 2. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
31	Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
32	Lille Strandvej 18 G, 3. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
33	Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
34	Lille Strandvej 18 G, 4. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
35	Lille Strandvej 18 F, st. tv.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
36	Lille Strandvej 18 F, st. th.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
37	Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
38	Lille Strandvej 18 F, 1. th.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
39	Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
41	Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
42	Lille Strandvej 18 F, 3. th.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
43	Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
44	Lille Strandvej 18 F, 4. th.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
45	Lille Strandvej 18 E, st. tv.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
46	Lille Strandvej 18 E, st. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
48	Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
50	Lille Strandvej 18 E, 1. th.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643

Penneo dokumentnøgle: YMTCO-5UPAX-P2X2V-4QPWO-4531K-UXOE6

51	Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
54	Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
55	Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
56	Lille Strandvej 18 E, 3. th.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
57	Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
58	Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
59	Lille Strandvej 18 E, 4. th.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
61	Lille Strandvej 18 D, st. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
62	Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
63	Lille Strandvej 18 D, 1. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
64	Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
65	Lille Strandvej 18 D, 2. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
66	Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
67	Lille Strandvej 18 D, 3. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
68	Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
69	Lille Strandvej 18 D, 4. th.	1	78.750	78.750	1.947.534	1.947.534
70	Lille Strandvej 18 C, st. tv.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
71	Lille Strandvej 18 C, st. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
72	Lille Strandvej 18 C, st. th.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
73	Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
74	Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
75	Lille Strandvej 18 C, 1. th.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
76	Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
77	Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
78	Lille Strandvej 18 C, 2. th.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
79	Lille Strandvej 18 C, 3. tv.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
80	Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
81	Lille Strandvej 18 C, 3. th.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
82	Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	1	57.000	57.000	1.409.643	1.409.643
83	Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	1	63.750	63.750	1.576.575	1.576.575
84	Lille Strandvej 18 C, 4. th.	1	47.250	47.250	1.168.520	1.168.520
85	Lille Strandvej 18 B, st. tv.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
86	Lille Strandvej 18 B, st. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
87	Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
88	Lille Strandvej 18 B, 1. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
89	Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
90	Lille Strandvej 18 B, 2. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
91	Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
92	Lille Strandvej 18 B, 3. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
93	Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	1	48.750	48.750	1.205.616	1.205.616
94	Lille Strandvej 18 B, 4. th.	1	60.000	60.000	1.483.835	1.483.835
95	Lille Strandvej 18 A, st. tv.	1	72.750	72.750	1.799.150	1.799.150
96	Lille Strandvej 18 A, st. th.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
98	Lille Strandvej 18 A, 1. th.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
99	Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	1	72.750	72.750	1.799.150	1.799.150
100	Lille Strandvej 18 A, 2. th.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
101	Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	1	72.750	72.750	1.799.150	1.799.150
102	Lille Strandvej 18 A, 3. th.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
103	Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	1	72.750	72.750	1.799.150	1.799.150
104	Lille Strandvej 18 A, 4. th.	1	52.500	52.500	1.298.356	1.298.356
	Afrunding	0	0	0	10	10
I alt		95	5.709.750	5.709.750	141.205.473	141.205.473

**29. 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	
		29.02.24	29.02.24	28.02.23	
B1	Andelsboliger	95	7.576	7.576	
B2	Erhvervsandele	0	0	0	
B3	Boliglejemål	9	733	733	
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	20	2.010	2.010	
B6	Andelsboliger i alt	124	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.

Ja Nej

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

		DKK pr. kvm			
		29.02.24	28.02.23	29.02.24	28.02.23

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	224.360.000	224.300.000	21.742	21.737
----	------------------------------------------------------	-------------	-------------	--------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	40.000.000	3.392	3.876
----	-------------------------------------	------------	------------	-------	-------

		29.02.24	28.02.23
--	--	----------	----------

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	16	18
----	----------------------------------------------------------------	----	----

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%

	70	68
--	----	----

	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
----	---------------------------------------------------------------------------------	---

Ultimomånedens indtægt  
(uden fradrag for tomgang,  
tab m.v.) \* 12 måneder

DKK pr.  
andelskvm pr. år

	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
--	---------	---------	---------	---------

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	582.560	554.819	923	879
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	38.623	38.623	61	61

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	29.02.24	28.02.23

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

K1	Andelsværdi	18.639	17.810
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	7.505	7.914
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.144	25.724

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

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

J	Årets resultat	505	-127	-443
R	Årets afdrag	496	519	471

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	39	76	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	99	442	686
M3	Vedligeholdelse i alt	138	518	722

## 29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.139	14.052
Valuarvurdering	28.379	20.835
Anskaffelsesværdi (kostpris)	14.816	10.877
Foreslået andelskroneværdi	18.639	13.684
Reserver uden for andelskroneværdi	4.620	3.392

## 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.

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

### **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.

### **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.



. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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.

### **Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### **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.

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

### **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 fremførsel.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

## Cathrine Ørbeck Riis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-24 12:05:05 UTC



## Ole Erhardt Pagels

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 5a7bf9fd-8c35-4616-a28d-df6f799a2320

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-06-24 12:05:31 UTC



## Linda Helverskau Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-24 12:25:34 UTC



## Søren Boje Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-06-24 12:57:20 UTC



## Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

### Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-25 12:36:56 UTC



## Per Zwinge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-06-26 14:48:13 UTC



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/validator**

# 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, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-26 21:20:10 UTC



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/validator>**