

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. marts 2022 - 28. februar 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. marts 2022 - 28. februar 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juni 2023

Bestyrelse

Ole Erhardt Pagels
formand

Søren Boje Mortensen

Klaus Nyholm

Per Zwinge

Cathrine Ørbeck Riis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2023.

Hellerup, den 1. juni 2023

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 6. april 2020 i henhold til valuarvurdering af 6. april 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 28. februar 2023. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2022 - 28. februar 2023 og 1. marts 2023 - 29. februar 2024. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgørelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Køge, den 1. juni 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård Lille Strandvej 18 A-L 2900 Hellerup CVR-nr.: 27 58 67 59 Hjemsted: Hellerup Kommune Regnskabsår: 1. marts - 28. februar Andelskapital: 5.709.750 Andelshavere: 95
Ejendommen	Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm
Bestyrelse	Ole Erhardt Pagels, formand Søren Boje Mortensen Klaus Nyholm Per Zwinge Cathrine Ørbeck Riis
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. juni 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter bortset fra boligafgifter og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter fra Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Forbedringer efter seneste vurdering til dagværdi, tillægges ejendommens værdi. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. marts - 28. februar

Note	Budget		Budget	
	2022/23	2022/23	2023/24	2021/22
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.743.054	6.663.000	6.786.000	6.478.506
3 Lejeindtægter	393.313	431.000	400.000	467.317
4 Antenneregnskab	9.632	5.000	5.000	3.353
5 Øvrige indtægter	15.234	0	0	16.777
Indtægter i alt	7.161.233	7.099.000	7.191.000	6.965.953
6 Personaleomkostninger	-336.430	-254.000	-239.000	-302.423
7 Ejendomsskat og forsikringer	-339.120	-353.000	-353.000	-337.365
8 Forbrugsafgifter	-601.329	-765.000	-745.000	-846.230
9 Renholdelse	-264.887	-268.000	-277.000	-274.951
10 Vedligeholdelse, løbende	-789.254	-550.000	-550.000	-368.598
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.559.371	-14.221.000	-4.520.000	-7.079.930
12 Administrationsomkostninger	-353.456	-354.000	-369.000	-342.740
13 Øvrige foreningsomkostninger	-37.206	-24.000	-27.000	-10.610
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-35.698	-37.000	-37.000	-40.606
Omkostninger i alt	-7.316.751	-16.826.000	-7.117.000	-9.603.453
Resultat for finansielle poster	-155.518	-9.727.000	74.000	-2.637.500
14 Finansielle omkostninger	-807.404	-659.000	-1.145.000	-682.375
Finansielle poster netto	-807.404	-659.000	-1.145.000	-682.375
Årets resultat	-962.922	-10.386.000	-1.071.000	-3.319.875
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	3.930.594	3.947.000	3.762.000	3.531.928
Overført restandel af årets resultat	-4.893.516	-14.333.000	-4.833.000	-6.851.803
Overført til "Overført resultat"	-962.922	-10.386.000	-1.071.000	-3.319.875
I alt	-962.922	-10.386.000	-1.071.000	-3.319.875

Balance 28. februar

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	<u>224.360.000</u>	<u>215.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>224.360.000</u>	<u>215.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
16	Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	984.166	986.218
17	Beboerkonto	4.643	187.673
18	Andre tilgodehavender	48.700	48.700
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>167.595</u>	<u>182.814</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.205.104</u>	<u>1.405.405</u>
20	Likvide beholdninger	<u>9.706.791</u>	<u>19.984.243</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.911.895</u>	<u>21.389.648</u>
	Aktiver i alt	<u>235.271.895</u>	<u>236.389.648</u>

Balance 28. februar

Passiver			
Note	2023	2022	
Egenkapital			
21	Andelsindskud	5.709.750	5.649.000
22	Reserve for opskrivning af ejendom	112.116.510	112.116.510
23	Overført resultat	5.594.173	344.262
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	123.420.433	118.109.772
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	40.000.000	40.000.000
	Egenkapital i alt	163.420.433	158.109.772
Hensatte forpligtelser			
25	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	984.166	986.219
	Hensatte forpligtelser i alt	984.166	986.219
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	65.650.401	69.395.718
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.650.401	69.395.718
26	Kortfristet del af langfristet gæld	3.761.704	3.946.982
	Forudbetalt leje og deposita	103.655	99.937
27	Beboerkonto	2.000	0
28	Varmeregnskab	70.476	20.048
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	222.494	315.997
30	Anden gæld	1.056.566	3.514.975
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.216.895	7.897.939
	Gældsforpligtelser i alt	70.867.296	77.293.657
	Passiver i alt	235.271.895	236.389.648
1	Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	-962.922	-10.386.000	-1.071.000	-3.319.875
Betalte prioritetsafdrag	-3.930.594	-3.947.000	-3.762.000	-3.531.928
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.559.371	14.221.000	4.520.000	7.079.930
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	-334.145	-112.000	-313.000	228.127
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.559.371	-14.221.000	-4.520.000	-7.079.930
	-4.893.516	-14.333.000	-4.833.000	-6.851.803
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.634.209	6.587.000	6.658.000	6.392.188
Modernisering - medlemmer	5.505	0	8.000	0
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	59.274	36.000	73.000	46.692
Kælderleje - medlemmer	44.066	40.000	47.000	39.626
	6.743.054	6.663.000	6.786.000	6.478.506
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	461.888	497.000	464.000	535.493
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-71.264	-75.000	-70.000	-75.446
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	4.944	5.000	5.000	9.064
Kælderleje - ikke medlemmer	3.002	4.000	1.000	3.876
Tab lejere - tomgangsleje	-5.257	0	0	-5.670
	393.313	431.000	400.000	467.317

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
4. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	271.318			241.406
Afholdte udgifter	-261.686			-238.053
	9.632	5.000	5.000	3.353
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr	4.000	0	0	8.000
Ventelistegebyrer	8.500	0	0	8.700
Ventelistegebyrer m.v. tidligere år	2.000	0	0	0
Andre indtægter	734	0	0	77
	15.234	0	0	16.777
6. Personaleomkostninger				
Vicevært	324.816	250.000	235.000	299.355
Viceværtsservice	7.594	0	0	0
Sociale ydelser	4.020	4.000	4.000	3.068
	336.430	254.000	239.000	302.423
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	227.776	228.000	228.000	227.776
Forsikringer	111.344	125.000	125.000	109.589
	339.120	353.000	353.000	337.365
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	204.153	400.000	300.000	498.321
Renovation	168.360	165.000	170.000	158.240
Elforbrug fællesarealer	228.816	200.000	275.000	189.669
	601.329	765.000	745.000	846.230

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
9. Renholdelse				
Vinduespolering	8.170	7.000	8.000	6.806
Snerydning	12.460	15.000	15.000	26.885
Trappevask	93.185	94.000	102.000	94.055
Kørsel affald	113.282	115.000	115.000	113.839
Rottebekæmpelse	7.250	7.000	7.000	7.250
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	0	3.275
Anden renholdelse	30.540	30.000	30.000	22.841
	264.887	268.000	277.000	274.951
10. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	23.004			24.718
Varmeanlæg	23.405			67.018
Maler	21.563			0
Elektriker	75.990			16.447
Murer	164.033			7.935
Tømrer	62.227			35.275
VVS	137.098			66.311
Låseservice	14.453			15.769
Diverse	18.010			0
Kloakarbejde	127.976			56.751
Gårdsplads og vej	69.205			11.232
Haveanlæg/gartner	0			7.375
Andre installationer	0			9.225
Arbejdsweekend	13.514			10.547
Vandbehandlingsanlæg	18.752			22.910
Rensning og justering af altandøre og vinduer mv.	3.745			0
Anden vedligeholdelse	16.279			17.085
	789.254	550.000	550.000	368.598

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Renovering af trappeopgange	1.805.260	0	0	0
Overstrykning af taget	0	0	0	101.256
Stigestreng og faldstammer, samt istandsættelse af hovedtrappe og udskiftning af kælderdøre	7.250.739	14.221.000	4.520.000	6.978.674
Aktivering andel af stigestreng og faldstammeprojekt	-4.554.593	0	0	0
Flytning af cylindere til nye døre	57.965	0	0	0
	<u>4.559.371</u>	<u>14.221.000</u>	<u>4.520.000</u>	<u>7.079.930</u>
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	220.920	220.000	228.000	211.374
Udarbejdelse og revision af årsrapport	39.800	40.000	41.000	38.600
Varmeregnskabshonorar	48.502	46.000	49.000	45.685
Gebyrer m.v.	11.860	13.000	13.000	12.258
Kopiering og kontorartikler	6.314	7.000	7.000	8.143
Møder og generalforsamling	21.254	20.000	20.000	20.239
Bidrag til arrangementer og kurser	1.163	5.000	5.000	0
Repræsentation	639	1.000	1.000	4.217
Telefon (vicevært)	3.004	2.000	5.000	2.224
	<u>353.456</u>	<u>354.000</u>	<u>369.000</u>	<u>342.740</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0	1.005
Valuarvurdering	0	18.000	18.000	0
Ejendommens andel i varmeudgift	499	0	0	1.467
Internet	22.718	4.000	7.000	4.439
Andre foreningsudgifter (ny ovn og telefon)	13.989	2.000	2.000	3.699
	<u>37.206</u>	<u>24.000</u>	<u>27.000</u>	<u>10.610</u>
14. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	733.915	629.000	1.075.000	561.999
Omkostninger ved omprioritering	0	0	0	51.508
Renter, pengeinstitutter	73.489	30.000	70.000	68.547
Øvrige renter	0	0	0	321
	<u>807.404</u>	<u>659.000</u>	<u>1.145.000</u>	<u>682.375</u>

Noter

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. marts 2022	102.883.490	102.883.490
Tilgang i årets løb, stigestrenge og faldstammer	4.554.593	0
Tilgang tidligere år, stigestrenge og faldstammer	4.805.407	0
Anskaffelsessum 28. februar 2023	<u>112.243.490</u>	<u>102.883.490</u>
Opskrivninger 1. marts 2022	112.116.510	112.116.510
Opskrivninger 28. februar 2023	<u>112.116.510</u>	<u>112.116.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2023	<u>224.360.000</u>	<u>215.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (ved årsvurdering)	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 6. april 2020 i henhold til vurdering af 6. april 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og Philip W. Andersen, STAD Erhverv, tillagt stigestrenge og faldstammeprojekt kr. 9.360.000. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (ved årsvurdering) udgør 145.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

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

Noter

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
16. Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	984.166	986.218
	<u>984.166</u>	<u>986.218</u>
<p>Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.</p> <p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med til-læg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestem-melserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.</p>		
17. Beboerkonto		
Fraflyttere	0	4.702
Øvrige mellemværender	4.643	182.971
	<u>4.643</u>	<u>187.673</u>
18. Andre tilgodehavender		
Forsikringserstatninger	48.700	48.700
	<u>48.700</u>	<u>48.700</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	0	14.212
Forudbetalt Guldager Elektrolyse	0	17.502
Forudbetalt YouSee	23.933	18.478
Forudbetalt ejendomsskatter og afgifter	143.662	132.622
	<u>167.595</u>	<u>182.814</u>

Noter

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, vicevært	2.000	2.000
Nykredit Bank A/S, driftskonto	9.635.514	19.912.524
Nykredit Bank A/S, bestyrelseskonto	69.277	69.719
	<u>9.706.791</u>	<u>19.984.243</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. marts 2022	5.649.000	5.543.250
Tilgang ny andel, bolig nr. 15	60.750	0
Tilgang ny andel, bolig nr. 38	0	48.750
Tilgang ny andel, bolig nr. 79	0	57.000
	<u>5.709.750</u>	<u>5.649.000</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2022	<u>112.116.510</u>	<u>112.116.510</u>
	<u>112.116.510</u>	<u>112.116.510</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. marts 2022	344.262	1.270.388
Årets overførte overskud eller underskud	-962.922	-3.319.875
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 15 (inkl. indvendig vedligeholdelse kr. 64.920)	1.329.558	0
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 38 (inkl. indvendig vedligeholdelse kr. 71.437)	0	1.049.849
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 79 (inkl. indvendig vedligeholdelse kr. 97.268)	0	1.267.328
Grundejernes Investeringsfond, salg	77.868	69.644
Grundejernes Investeringsfond, regulering af hensættelse 2020/21	0	6.928
Regulering tidligere år vedr. aktivering af stigestrange og faldstammeprojekt	4.805.407	0
	<u>5.594.173</u>	<u>344.262</u>

Noter

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. marts 2022	40.000.000	40.000.000
	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
25. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b		
Hensat 1. marts 2022	986.219	982.871
Salg (kr. 77.868) samt reg. vedr. 2021/22	-77.614	-76.399
Hensat forpligtelse 2021/22	71.264	75.446
Renter 2022	4.297	4.301
	<u>984.166</u>	<u>986.219</u>

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 4	104,8500	12,75	656.358	180.623	9.161.881	9.161.881	547.132	9.606.233
Nykredit, lån 8	90,1319	19,75	311.043	85.881	6.520.396	6.520.396	237.744	6.418.498
Nykredit, lån 11	75,5200	17	2.380.491	287.692	41.644.453	41.644.453	2.388.003	32.311.068
Nykredit, lån 12	78,8270	18,50	582.702	179.719	12.085.375	12.085.375	588.825	9.566.807
			3.930.594	733.915	69.412.105	69.412.105	3.761.704	57.902.606

Nykredit, lån 4:

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-23. Aktuell rentesats 1,3971% p.a.

Nykredit, lån 8:

Opr. 9.300.000. Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Aktuell rentesats 3,1631% p.a. Rentetilpasses næste gang 1. januar 2028.

Nykredit, lån 11:

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

Nykredit, lån 12:

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

Noter

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
27. Beboerkonto		
Fraflyttere	2.000	0
	<u>2.000</u>	<u>0</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	119.079	91.910
Fjernvarmeomkostning	-133.570	-121.790
Varmeefterbetalinger	84.967	49.928
	<u>70.476</u>	<u>20.048</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. marts 2022	315.997	441.096
Hensat i året	35.698	40.606
	351.695	481.702
Overført til egenkapital / udbetalt til beboer	-129.201	-165.705
	<u>222.494</u>	<u>315.997</u>
30. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	6.209	14.073
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	565	566
Feriepengeforpligtelse	-27.449	-27.449
Revisor	42.300	41.100
Prioritetsrenter	174.874	105.095
Øvrige omkostninger	40.640	110.061
Varmeregnskabshonorar	47.703	46.384
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	71.264	75.446
Nordvand, januar og februar 2023, anslået	54.000	78.000
Ørsted, elafgifter januar og februar 2023	37.611	66.911
Christoffersen og Knudsen	0	3.004.788
Viceværterkasse, afregning	5.363	0
Vinkler ApS, Hovedentreprise	603.486	0
	<u>1.056.566</u>	<u>3.514.975</u>

Noter

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.412 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2023 udgør 215.000 t.kr.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 25 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 9 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

2022/23

33. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	21.389.648
Kortfristet gæld	-7.897.939
Kortfristet del af langfristet gæld	3.946.982
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	17.438.691

Resultat før skat	-962.922
Årets afdrag	-3.930.594
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-4.554.593
Opkrævet Grundejernes Investeringsfond inkl. renter 2022	75.561
Grundejernes Investeringsfond, korrektion primo	253
Tilgang nye medlemmer, inkl. indskud	1.390.308

Likviditet ultimo

2022/23

9.456.704

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	10.911.895
Kortfristet gæld	-5.216.895
Kortfristet del af langfristet gæld	3.761.704

Likviditet ultimo

2022/23

9.456.704

Likviditetsudvikling i budget 2023/24

Budget 2023/24 (ekskl. næste års afdrag)	-1.071.000
Næste års afdrag	-3.762.000
Likviditet ultimo 2023/24	4.623.704

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

Noter

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	28/02 2021	28/02 2022	28/02 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.354	7.495	95	7.576
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	955	814	9	733
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	434	2.010	20	2.010
B6	I alt	8.743	10.319	124	10.319

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 28/02 2023 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	224.300.000	21.737	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 28/02 2023 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.000.000	3.876	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	554.819 * 12 /	7.576 879	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	7.576 0	
H3	Boliglejeindtægter	38.623 * 12 /	7.576 61	
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2020/21 kr. pr. m²</u>	<u>År 2021/22 kr. pr. m²</u>	<u>År 2022/23 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	519	-443	-127

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	17.810
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.914
K3	Teknisk andelsværdi	25.724

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>	<u>År 2022/23</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	36	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	39	686	442
M3	Vedligeholdelse i alt	97	722	518

Forklaring på udregning:		<u>Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		<u>%</u>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68		

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>	<u>År 2022/23</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	453	471	519

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	19.139	14.052
Valuarvurdering	28.379	20.835
Anskaffelsessum (kostpris)	14.816	10.877
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.914	5.810
Foreslået andelsværdi	17.810	13.076
Reserver uden for andelsværdi	5.280	3.876
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		879
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	38.623 *12/ 733	632
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		44
Øvrige omkostninger		16
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		<u>33</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>94</u>

Noter

35. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	123.420.433
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	69.412.105
Prioritetsgæld, kursværdi	-57.902.606
	<u>134.929.932</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.709.750</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>23,63</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. juni 2022)	<u>21,85</u>

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

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

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andele	Indskud pr. andel (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud pr. andel (kr.)
1 - Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	1.453.337
3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	1.453.337
4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	1.417.890
5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	1.453.337
6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	1.417.890
7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	1.134.312
9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	1.134.312
10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	1.134.312
11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	1.134.312
12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	1.134.312
13 - Lille Strandvej 18 J, st. tv.	60.750	1.435.613
14 - Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	1.435.613
16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	1.435.613
17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	1.435.613
18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	1.435.613
19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	2.073.664
20 - Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	1.524.231
21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	2.073.664
22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	1.524.231
23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	1.187.483
24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	1.541.955
25 - Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	1.559.679
26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	1.187.483
27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	65.250	1.541.955
28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	1.559.679
29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	1.240.654
30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	1.860.980
31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	1.240.654
32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	1.860.980
33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	1.240.654
34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	1.860.980
35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv.	60.000	1.417.890
36 - Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	1.152.035
37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	1.417.890
39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	1.417.890
41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	1.417.890
42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	1.152.035
43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	1.417.890
44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	1.152.035
45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	1.116.588

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	1.506.508
48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	1.116.588
50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	1.346.995
51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	1.116.588
54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	1.116.588
55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	1.506.508
56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	1.346.995
57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	1.116.588
58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	1.506.508
59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	1.346.995
61 - Lille Strandvej 18 D, st. th.	78.750	1.860.980
62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	78.750	1.860.980
63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	1.860.980
64 - Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	78.750	1.860.980
65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	1.860.980
66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	1.860.980
67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	1.860.980
68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	1.860.980
69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	1.860.980
70 - Lille Strandvej 18 C, st. tv.	57.000	1.346.995
71 - Lille Strandvej 18 C, st. mf.	63.750	1.506.508
72 - Lille Strandvej 18 C, st. th.	47.250	1.116.588
73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	1.346.995
74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	1.506.508
75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	1.116.588
76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	1.346.995
77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	1.506.508
78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	1.116.588
80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	1.506.508
81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	1.116.588
82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	1.346.995
83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	1.506.508
84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	1.116.588
85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	1.152.035
86 - Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	1.417.890
87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	1.152.035
88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	1.417.890
89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	1.152.035
90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	1.417.890
91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	1.152.035
92 - Lille Strandvej 18 B, 3. th.	60.000	1.417.890
93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	1.152.035
94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	1.417.890

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	1.719.191
96 - Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	1.240.654
98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	1.240.654
99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	1.719.191
100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	1.240.654
101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	1.719.191
102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	1.240.654
103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	1.719.191
104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	1.240.654
38 - Lille Strandvej 18 F, 1. th.	48.750	1.152.035
79 - Lille Strandvej 18 C, 3. tv.	57.000	1.346.995
15 - Lille Strandvej 18 J, 1. tv.	60.750	1.435.613
Afrunding		-2
	5.709.750	134.929.932

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23,63 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.150.000 kr., 6.450.000 kr. og 10.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

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

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-10.750.000	124.179.932	21,75	-7,96%
-3%	-6.450.000	128.479.932	22,50	-4,78%
-1%	-2.150.000	132.779.932	23,25	-1,61%
0%	0	134.929.932	23,63	0,00%
1%	2.150.000	137.079.932	24,01	1,61%
3%	6.450.000	141.379.932	24,76	4,78%
5%	10.750.000	145.679.932	25,51	7,96%

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

PENNEO

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

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

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-22 10:06:28 UTC



Jacob Glistrup

Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-22 10:41:41 UTC



Cathrine Ørbeck Riis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-22 10:58:46 UTC



Søren Boje Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-22 12:48:09 UTC



Klaus Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: c116249e-9f8b-48b7-91b0-da512cb2428b

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-06-22 13:36:31 UTC



Per Zwinge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-25 10:41:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: TEFZV-EY2NO-VNQ8U-YTPQJ-GLS05-FDA0Y

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 i 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-26 11:58:56 UTC

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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