

GLB REVISION

# **Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård**

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

## **Årsrapport**

**1. marts 2017 - 28. februar 2018**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. marts 2017 - 28. februar 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

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

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

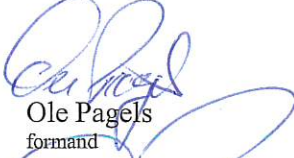
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. maj 2018

### Administrator

  
Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab


### Bestyrelse

  
Ole Pagels  
formand

  
Daniel Taipale

  
Frederik Schur Riis

  
Cathrine Ørbeck Riis

  
Klaus Nyholm

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. juni 2018.

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. marts 2017 - 28. februar 2018. Resultatbudgettet 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. 11 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 besvigelser eller fejl.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

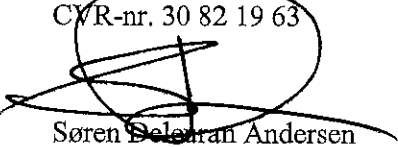
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 23. maj 2018

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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: 5.343.750
	Andelshavere: 89
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm
<b>Bestyrelse</b>	Ole Pagels, formand Frederik Schur Riis Klaus Nyholm Daniel Taipale Cathrine Ørbeck Riis
<b>Administrator</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2018

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

## **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 af indestående i Grundejernes Investeringsfond.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Skat af årets resultat**

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

### **Forslag til resultatdisponering**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

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

### **Prioritetsgæld**

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

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Øvrige noter

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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		
	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	6.670.716	6.683.000	6.564.817
2 Lejeindtægter	781.178	796.000	826.602
3 Antenneregnskab	6.433	5.000	4.206
4 Øvrige indtægter	7.000	0	6.648
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.465.327</b>	<b>7.484.000</b>	<b>7.402.273</b>
5 Personaleomkostninger	-266.057	-275.000	-289.041
6 Ejendomsskat og forsikringer	-525.966	-534.000	-541.426
7 Forbrugsafgifter	-618.625	-575.000	-592.633
8 Renholdelse	-161.281	-194.000	-124.488
9 Vedligeholdelse, løbende	-487.663	-547.000	-517.287
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-838.534	0	-430.481
11 Administrationsomkostninger	-329.279	-331.000	-322.711
12 Øvrige foreningsomkostninger	-32.624	-19.000	-16.832
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-53.724	-53.000	-59.261
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.313.753</b>	<b>-2.528.000</b>	<b>-2.894.160</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.151.574</b>	<b>4.956.000</b>	<b>4.508.113</b>
13 Finansielle indtægter	4.156	10.000	7.329
14 Finansielle omkostninger	-2.695.619	-2.288.000	-2.548.897
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-2.691.463</b>	<b>-2.278.000</b>	<b>-2.541.568</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.460.111</b>	<b>2.678.000</b>	<b>1.966.545</b>

Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og renovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag udgør kr. -31.169 (budget 2017/18 kr. 340.000).

Årets resultat fordeles således:

Betalte prioritetsafdrag	2.329.814	2.338.000	2.311.899
Overført restandel af årets resultat	-869.703	340.000	-345.354
Overført til "Overført resultat"	1.460.111	2.678.000	1.966.545
<b>I alt</b>	<b>1.460.111</b>	<b>2.678.000</b>	<b>1.966.545</b>

**Balance 28. februar**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
15	Ejendom	195.000.000	189.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	195.000.000	189.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>195.000.000</b>	<b>189.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
16	Indestående Grundejernes Investeringsfond	953.834	918.315
17	Beboerkonto	2.825	14.297
18	Periodeafgrænsningsposter	214.579	218.621
	Tilgodehavender i alt	1.171.238	1.151.233
19	Likvide beholdninger	3.554.354	5.424.436
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.725.592</b>	<b>6.575.669</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>199.725.592</b>	<b>195.575.669</b>

**Balance 28. februar**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
20 Andelsindskud	5.343.750	5.283.750
21 Reserve for opskrivning af ejendom	92.116.510	86.116.510
22 Overført resultat	8.355.155	10.202.192
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>105.815.415</u>	<u>101.602.452</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.000.000	13.982.451
Andre reserver	<u>20.000.000</u>	<u>13.982.451</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>125.815.415</u></b>	<b><u>115.584.903</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
24 Gæld til realkreditinstitutter	<u>69.754.113</u>	<u>72.305.101</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>69.754.113</u>	<u>72.305.101</u>
24 Kortfristet del af langfristet gæld	2.944.329	2.337.755
25 Finansielle instrumenter (renteswap)	0	1.587.671
Forudbetalt leje og deposita	143.475	141.843
26 Beboerkonto	7.036	2.299.680
27 Varmeregnskab	11.102	33.724
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	479.433	429.272
29 Anden gæld	<u>570.689</u>	<u>855.720</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.156.064</u>	<u>7.685.665</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>73.910.177</u></b>	<b><u>79.990.766</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>199.725.592</u></b>	<b><u>195.575.669</u></b>
<b>30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>31 Eventualforpligtelser</b>		
<b>32 Nøgleoplysninger</b>		
<b>33 Beregning af andelsværdi</b>		

**Noter**

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	6.593.447	6.593.000	6.474.802
Forbedringsforhøjelse - medlemmer	12.466	25.000	24.931
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	37.163	36.000	36.434
Kælderleje - medlemmer	27.640	29.000	28.650
	<u>6.670.716</u>	<u>6.683.000</u>	<u>6.564.817</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	755.337	770.000	819.544
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	19.776	20.000	19.776
Kælderleje - ikke medlemmer	7.938	6.000	6.452
Tab lejere	-1.873	0	-19.170
	<u>781.178</u>	<u>796.000</u>	<u>826.602</u>
<b>3. Antenneregnskab</b>			
Indbetalt af medlemmer	214.539		204.793
Afholdte udgifter	-208.106		-200.587
	<u>6.433</u>	<u>5.000</u>	<u>4.206</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Overdragelsesgebyr	7.000	0	5.000
Andre indtægter	0	0	1.648
	<u>7.000</u>	<u>0</u>	<u>6.648</u>

## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
<b>5. Personaleomkostninger</b>			
Vicevært	157.755	175.000	175.500
Viceværtsservice	107.303	100.000	113.269
Sociale ydelser	999	0	272
	<b>266.057</b>	<b>275.000</b>	<b>289.041</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	420.616	425.000	438.792
Forsikringer	105.350	109.000	102.634
	<b>525.966</b>	<b>534.000</b>	<b>541.426</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	507.271	465.000	488.469
Elforbrug fællesarealer	111.354	110.000	104.164
	<b>618.625</b>	<b>575.000</b>	<b>592.633</b>
<b>8. Renholdelse</b>			
Vinduespolering	6.069	6.000	5.904
Hovedrengøring	0	20.000	0
Snerydning	8.329	20.000	7.521
Trappevask	83.924	83.000	81.639
Kørsel affald	0	10.000	1.105
Anden renholdelse	62.959	55.000	28.319
	<b>161.281</b>	<b>194.000</b>	<b>124.488</b>



## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	16.765		19.205
Varmeanlæg	41.787		4.859
Maler	5.000		26.250
Elektriker	44.439		50.427
Murer	14.225		83.168
Tømrer	38.688		28.394
VVS	116.243		153.973
Låseservice	27.825		43.192
Kloakarbejde	80.659		28.626
Gårdsplads og vej	34.124		11.951
Andre installationer	33.018		1.138
Arbejdsweekend	1.530		9.010
Elektrolyse	21.250		20.959
Teknisk rådgivning	0		5.375
Anden vedligeholdelse	12.110		30.760
	<b>487.663</b>	<b>547.000</b>	<b>517.287</b>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af hoveddøre m.v.	680.409	0	0
Maling af kviste på annektsbygning	158.125	0	0
Renovering af gård	0	0	430.481
	<b>838.534</b>	<b>0</b>	<b>430.481</b>

**Noter**

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
<b>11. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	213.274	215.000	211.234
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.500	38.000	37.625
Varmeregnskabshonorar	45.331	40.000	41.780
Gebyrer m.v.	10.582	12.000	10.011
Kopiering og kontorartikler	5.247	9.000	3.856
Møder og generalforsamling	13.332	10.000	12.266
Bidrag til arrangementer	169	3.000	0
Repræsentation	898	1.000	2.913
Telefon (vicevært)	2.946	3.000	3.026
	<b>329.279</b>	<b>331.000</b>	<b>322.711</b>
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	15.325	16.000	15.325
Ejendommens andel i varmeudgift	357	0	0
Hjemmeside	12.313	0	0
Internet	3.978	1.000	213
Andre foreningsudgifter	599	2.000	989
Andre udgifter	52	0	305
	<b>32.624</b>	<b>19.000</b>	<b>16.832</b>
<b>13. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	4.156	10.000	7.329
	<b>4.156</b>	<b>10.000</b>	<b>7.329</b>

**Noter**

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
<b>14. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.020.446	938.000	972.895
Betaling vedrørende renteswap	1.273.295	1.350.000	1.575.940
Kurstab ved optagelse af prioritetslån	295.096	0	0
Omkostninger ved omprioritering	106.718	0	0
Øvrige renter	64	0	62
	<u>2.695.619</u>	<u>2.288.000</u>	<u>2.548.897</u>

**Noter**

	<u>28/2 2018</u>	<u>28/2 2017</u>
<b>15. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. marts 2017	102.883.490	102.883.490
<b>Anskaffelsessum 28. februar 2018</b>	<b><u>102.883.490</u></b>	<b><u>102.883.490</u></b>
Opskrivninger 1. marts 2017	86.116.510	77.116.510
Årets opskrivning	6.000.000	9.000.000
<b>Opskrivninger 28. februar 2018</b>	<b><u>92.116.510</u></b>	<b><u>86.116.510</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2018</b>	<b><u>195.000.000</u></b>	<b><u>189.000.000</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 28. februar 2018 i henhold til vurdering af 30. april 2018 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska, Danbolig Gentofte. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 145.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,1 pct. 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.

**16. Indestående Grundejernes Investeringsfond**

Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>953.834</u>	<u>918.315</u>
	<b><u>953.834</u></b>	<b><u>918.315</u></b>

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 indestændet 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.

**Noter**

	<u>28/2 2018</u>	<u>28/2 2017</u>
<b>17. Beboerkonto</b>		
Restancer	0	14.297
Udlæg foged- og retssager	1.000	0
Øvrige mellemværender	1.825	0
	<u>2.825</u>	<u>14.297</u>
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	3.198	4.152
Forudbetalt Guldager Elektrolyse	15.938	15.938
Forudbetalt Gentofte Fjernvarme, marts 2018	39.613	37.393
Forudbetalt YouSee	17.930	17.562
Forudbetalt Barslund, skadedyrskontrol	0	2.910
Forudbetalt ejendomsskat	137.900	140.666
	<u>214.579</u>	<u>218.621</u>
<b>19. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	2.000	2.000
Nordea Bank A/S	3.470.837	5.387.043
Nykredit renteswap	81.517	35.393
	<u>3.554.354</u>	<u>5.424.436</u>
<b>20. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. marts 2017	5.283.750	5.205.000
Tilgang ny andel, bolig nr. 35	60.000	78.750
	<u>5.343.750</u>	<u>5.283.750</u>
<b>21. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2017	92.116.510	77.116.510
Årets værdiregulering	0	9.000.000
	<u>92.116.510</u>	<u>86.116.510</u>

**Noter**

	<u>28/2 2018</u>	<u>28/2 2017</u>
<b>22. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. marts 2017	10.202.192	8.854.670
Årets overførte overskud eller underskud	1.460.111	1.966.545
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 35	1.122.730	1.383.683
Årets ændring i markedsværdi renteswap	1.587.671	1.526.229
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-6.017.549</u>	<u>-3.528.935</u>
	<b><u>8.355.155</u></b>	<b><u>10.202.192</u></b>
<b>23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. marts 2017	13.982.451	10.453.516
Overført fra overført resultat	<u>6.017.549</u>	<u>3.528.935</u>
	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>13.982.451</u></b>

## Noter

### 24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 4	105,00	17	644.211	154.517	12.460.710	654.469	13.083.746
Nykredit, lån 5	0,00	0	0	74.408	0	0	0
Nykredit, lån 6	0,00	0	879.899	77.718	0	0	0
Nykredit, lån 8	100,245	25	270.805	137.248	8.053.825	274.802	8.212.871
Nykredit, lån 9	98,286	25	534.899	494.392	18.264.907	546.807	18.388.169
Nykredit, lån 10	96,968	20	0	0	33.919.000	1.468.251	33.089.111
			<b>2.329.814</b>	<b>938.283</b>	<b>72.698.442</b>	<b>2.944.329</b>	<b>72.773.897</b>

#### Nykredit, lån 4:

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-18. Aktuel rentesats 0,7229% p.a.

#### Nykredit, lån 5:

Opr. kr. 16.671.000. Afdragsfrit indtil 31/12-17. Variabel rente, tilpasses hvert halve år. Inkonvertibelt. Lånet er indfriet.

#### Nykredit, lån 6:

Opr. 24.577.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år. Inkonvertibelt. Lånet er indfriet.

#### Nykredit, lån 8:

Opr. 9.300.000. Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Aktuel rentesats 1,219% p.a. Rentetilpasses næste gang 30. juni 2019.

#### Nykredit, lån 9:

Opr. 19.708.000. Kontantlån. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,2080% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

#### Nykredit, lån 10:

Opr. 33.919.000. Kontantlån. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,5636% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

**Noter**

	<u>28/2 2018</u>	<u>28/2 2017</u>
<b>25. Finansielle instrumenter (renteswap)</b>		
CIBOR 6	0	1.587.671
	<u>0</u>	<u>1.587.671</u>
<p>Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,30 pct. p.a. Sikrede CIBOR 6 lånet af oprindelig kr. 24.577.000 og kr. 16.671.000, som begge er indfriet 2017.</p>		
<b>26. Beboerkonto</b>		
Andelsoverdragelser	0	2.289.520
Fraflyttere	2.400	10.000
Øvrige mellemværender	4.636	160
	<u>7.036</u>	<u>2.299.680</u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	79.220	87.790
Fjernvarmeomkostning	-65.342	-74.787
Varmeefterbetalinger	5.724	29.221
Energimærkeordning, rest 2 år	-8.500	-8.500
	<u>11.102</u>	<u>33.724</u>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. marts 2017	429.272	563.473
Hensat i året	53.724	59.261
	482.996	622.734
Anvendt	-3.563	-96.514
Overført til egenkapital	0	-96.948
	<u>479.433</u>	<u>429.272</u>



**Noter**

	<u>28/2 2018</u>	<u>28/2 2017</u>
<b>29. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.969	3.038
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	379	0
Feriepengeforpligtelse	19.695	19.500
Revisor	39.875	39.875
Prioritetsrenter	238.598	156.435
Mellemregning administrator	1.574	558
Øvrige omkostninger	0	17.318
Varmeregnskabshonorar 2017	45.311	41.780
Advokatsalær omprioritering	18.750	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	100.177	107.090
Renteswap 1. januar - 28. februar 2017	0	266.094
Nordvand, januar og februar 2018	84.544	84.545
Nordvand, årsafregning 2016	0	102.310
DONG Energy, elafgifter januar og februar 2018	18.817	17.177
	<u>570.689</u>	<u>855.720</u>

**30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.698 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2018 udgør 189.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 695 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

## Noter

---

### 31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, 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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 19 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 15 lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter

### 32. 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Bolittype	29/02 2016	28/02 2017	28/02 2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	6.903	7.008	89	7.088
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.406	1.301	15	1.221
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	434	434	20	434
B6	I alt	8.743	8.743	124	8.743

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

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

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

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

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.000.000	22.304	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	2.288	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	549.454	* 12 /	7.088
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	63.168	* 12 /	107

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	286	281	206

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	14.918
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.761
K3	Teknisk andelsværdi	24.679

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	59	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	49	96
M3	Vedligeholdelse i alt	44	108	152

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	320	330	329

#### 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

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	20.457	16.585
Valuarvurdering	27.511	22.304
Anskaffelsessum (kostpris)	14.515	11.768
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.761	7.913
Foreslået andelsværdi	14.918	12.094
Reserver uden for andelsværdi	2.822	2.288
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		930
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	63.168 *12/1.221	621
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		<u>28</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

**Noter**

---

**33. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	105.815.415
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	72.698.442
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-72.773.897</u>
	<u><b>105.739.960</b></u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. februar 2018.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 105.739.960/5.343.750	<u><b>19,79</b></u>
--	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. juni 2017)	<u><b>19,00</b></u>
---	---------------------

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andel	Indskud type (kr.)	Andelsværdi pr. 28. februar 2018 (kr.)
1 - Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	1.216.937
3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	1.216.937
4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	1.187.256
5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	1.216.937
6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	1.187.256
7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	949.805
9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	949.805
10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	949.805
11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	949.805
12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	949.805
14 - Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	1.202.096
16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	1.202.096
17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	1.202.096
18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	1.202.096
19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	1.736.361
20 - Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	1.276.300
21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	1.736.361
22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	1.276.300
23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	994.327
24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	1.291.141
25 - Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	1.305.981
26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	994.327
27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	65.250	1.291.141
28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	1.305.981
29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	1.038.849
30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	1.558.273
31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	1.038.849
32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	1.558.273
33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	1.038.849
34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	1.558.273
35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv.	60.000	1.187.256
36 - Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	964.645
37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	1.187.256
39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	1.187.256
41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	1.187.256
42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	964.645
43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	1.187.256
44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	964.645
45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	934.964
46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	1.261.459



**Noter****33. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	934.964
50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	1.127.893
51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	934.964
54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	934.964
55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	1.261.459
56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	1.127.893
57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	934.964
58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	1.261.459
59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	1.127.893
61 - Lille Strandvej 18 D, st. th.	78.750	1.558.273
62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	78.750	1.558.273
63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	1.558.273
65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	1.558.273
66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	1.558.273
67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	1.558.273
68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	1.558.273
69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	1.558.273
70 - Lille Strandvej 18 C, st. tv.	57.000	1.127.893
71 - Lille Strandvej 18 C, st. mf.	63.750	1.261.459
72 - Lille Strandvej 18 C, st. th.	47.250	934.964
73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	1.127.893
74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	1.261.459
75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	934.964
76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	1.127.893
77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	1.261.459
78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	934.964
80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	1.261.459
81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	934.964
82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	1.127.893
83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	1.261.459
84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	934.964
85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	964.645
86 - Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	1.187.256
87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	964.645
88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	1.187.256
89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	964.645
90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	1.187.256
91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	964.645
93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	964.645
94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	1.187.256
95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	1.439.548
96 - Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	1.038.849
98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	1.038.849

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	1.439.548
100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	1.038.849
101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	1.439.548
102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	1.038.849
103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	1.439.548
104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	1.038.849
Afrunding	0	-6
	<b>5.343.750</b>	<b>105.739.960</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 19,79 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.950.000 kr., 5.850.000 kr. og 9.750.000 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 195.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.750.000	95.989.960	17,96	-9,25%
-3%	-5.850.000	99.889.960	18,69	-5,56%
-1%	-1.950.000	103.789.960	19,42	-1,87%
0%	0	105.739.960	19,79	0,00%
1%	1.950.000	107.689.960	20,15	1,82%
3%	5.850.000	111.589.960	20,88	5,51%
5%	9.750.000	115.489.960	21,61	9,20%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 20.000.000 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 20.000.000 kr.

Likviditetsoversigt pr. 28. februar 2018

		<u>28/2 2018</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto	2.800	
Periodeafgrænsningsposter	214.500	
Likvide beholdninger	<u>3.554.300</u>	3.771.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	11.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	479.400	
Beboerkonto	7.100	
Øvrig gæld	<u>570.700</u>	<u>1.068.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 28. FEBRUAR 2018</b>		<b><u><u>2.703.300</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. marts 2017		2.038.800
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	1.600	
Optagelse af lån	33.919.000	
Tilgang nye andel (inkl. andelsindskud)	<u>1.182.700</u>	<u>35.103.300</u>
		37.142.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	869.700	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	35.500	
Indfrielse af lån	<u>33.533.600</u>	<u>34.438.800</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 28. FEBRUAR 2018</b>		<b><u><u>2.703.300</u></u></b>

### Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	5.994.000	6.593.447	6.593.000
Forbedringsforhøjelse - medlemmer	0	12.466	25.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	33.000	37.163	36.000
Kælderleje - medlemmer	24.000	27.640	29.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	758.000	755.337	770.000
Garageleje og pakeringspladser	20.000	19.776	20.000
Kælderleje - ikke medlemmer	8.000	7.938	6.000
Tab lejere	-2.000	-1.873	0
Antenneregnskab	5.000	6.433	5.000
Vurderingsgebyr	0	7.000	0
	<b>6.840.000</b>	<b>7.465.327</b>	<b>7.484.000</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	415.000	420.616	425.000
Forsikringer	109.000	105.350	109.000
Vandafgift	500.000	507.271	465.000
Elforbrug fællesarealer	115.000	111.354	110.000
Vicevært	158.000	157.755	175.000
Viceværtservice	0	107.303	100.000
Trappevask	85.000	83.924	83.000
Vinduespolering	6.000	6.069	6.000
Hovedrengøring	0	0	20.000
Sociale ydelser	1.000	999	0
Snerydning	20.000	8.329	20.000
Kørsel affald	103.000	0	10.000
Anden renholdelse	55.000	62.959	55.000
Vedligeholdelse, løbende	547.000	487.663	547.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (asfaltprojekt i gården)	360.000	838.534	0
Administrationshonorar	215.000	213.274	215.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.000	37.500	38.000
Varmeregnskabshonorar	46.000	45.331	40.000
Gebyrer m.v.	12.000	10.582	12.000
Valuarvurdering	16.000	15.325	16.000
Kopiering og kontorartikler	9.000	5.247	9.000
Repræsentation	1.000	898	1.000
Møder og generalforsamling	10.000	13.332	10.000
Telefon (vicevært)	3.000	2.946	3.000
Bidrag til arrangementer	3.000	169	3.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	357	0
Andre foreningsudgifter	2.000	599	2.000
Hjemmeside	0	12.313	0
Internet udgifter	1.000	3.978	1.000
Andre udgifter	0	52	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	54.000	53.724	53.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>2.884.000</b>	<b>3.313.753</b>	<b>2.528.000</b>

**Budget for året 2018/19 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2018/19 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017/18</b>	<b>Budget 2017/18 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>3.956.000</b>	<b>4.151.574</b>	<b>4.956.000</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Renter Grundejernes Investeringsfond	10.000	4.156	10.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.407.000	-1.020.446	-938.000
Betaling vedrørende renteswap	0	-1.273.295	-1.350.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-106.718	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-295.096	0
Andre renter	0	-64	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>1.397.000</b>	<b>2.691.463</b>	<b>2.278.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.559.000</b>	<b>1.460.111</b>	<b>2.678.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til næste år	2.559.000	1.460.111	2.678.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.559.000</b>	<b>1.460.111</b>	<b>2.678.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	2.559.000	1.460.111	2.678.000
Betalte prioritetsafdrag	-2.338.000	-2.329.814	-2.338.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	838.534	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>221.000</b>	<b>-31.169</b>	<b>340.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-838.534	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>221.000</b>	<b>-869.703</b>	<b>340.000</b>

**Budget for året 2018/19 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2018/19 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017/18</b>	<b>Budget 2017/18 (ej revideret)</b>
<b><u>LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET</u></b>			
<b><u>Likviditetsoversigt for året 2018/19</u></b>			
Likviditetsoverskud pr. 1. marts 2018			2.703.300
Årets budgetterede resultat 2018/19 efter prioritetsafdrag og hensættelser			<u>221.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 28. februar 2019</b>			<b><u><u>2.924.300</u></u></b>

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.