

GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

## Årsrapport

1. marts 2018 - 28. februar 2019

Penneo dokumentnøgle: VKUBE-X5OY3-BQ23L-PKMY6-ZH6KE-50Q7Y

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. marts 2018 - 28. februar 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 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 samt 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 2019

**Administrator**

  
Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab

**Bestyrelse**

  
Ole Pagels  
formand

  
Frederik Schur Riis

  
Klaus Nyholm

  
Per Zwinge

  
Cathrine Ørbeck Riis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. juni 2019.

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 2018 - 28. februar 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2018 - 28. februar 2019 og 1. marts 2019 - 29. februar 2020. 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. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

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: 5.482.500  
Andelshavere: 91

**Ejendommen**

Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm

**Bestyrelse**

Ole Pagels, formand  
Frederik Schur Riis  
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](mailto:info@skovgaardalsig.dk)

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Advokatforbindelse**

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 24. juni 2019.

## 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. 640 af 30. maj 2018 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 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 af i Grundejernes Investeringsfond.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til 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 indeksslån mv.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. 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 nominal 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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 34. 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	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.372.055	6.051.000	6.159.000	6.670.716
3 Lejeindtægter	696.732	784.000	666.000	781.178
4 Antenneregnskab	5.285	5.000	5.000	6.433
5 Øvrige indtægter	67.582	0	0	7.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.141.654</b>	<b>6.840.000</b>	<b>6.830.000</b>	<b>7.465.327</b>
6 Personaleomkostninger	-164.696	-159.000	-161.000	-266.057
7 Ejendomsskat og forsikringer	-513.656	-524.000	-499.000	-525.966
8 Forbrugsafgifter	-270.684	-615.000	-539.000	-618.625
9 Renholdelse	-292.049	-269.000	-276.000	-161.281
10 Vedligeholdelse, løbende	-600.670	-547.000	-550.000	-487.663
11 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-260.368	-360.000	0	-838.534
12 Administrationsomkostninger	-325.706	-337.000	-341.000	-329.279
13 Øvrige foreningsomkostninger	-50.443	-19.000	-19.000	-32.624
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-49.780	-54.000	-47.000	-53.724
Omkostninger i alt	-2.528.052	-2.884.000	-2.432.000	-3.313.753
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.613.602</b>	<b>3.956.000</b>	<b>4.398.000</b>	<b>4.151.574</b>
14 Finansielle indtægter	4.055	10.000	5.000	4.156
15 Finansielle omkostninger	-1.318.040	-1.407.000	-1.259.000	-2.695.619
Finansielle poster netto	-1.313.985	-1.397.000	-1.254.000	-2.691.463
<b>Årets resultat</b>	<b>3.299.617</b>	<b>2.559.000</b>	<b>3.144.000</b>	<b>1.460.111</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	2.967.275	2.338.000	3.004.000	2.329.814
Overført restandel af årets resultat	332.342	221.000	140.000	-869.703
Overført til "Overført resultat"	3.299.617	2.559.000	3.144.000	1.460.111
<b>I alt</b>	<b>3.299.617</b>	<b>2.559.000</b>	<b>3.144.000</b>	<b>1.460.111</b>

**Balance 28. februar**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
16	Ejendom	199.000.000	195.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	199.000.000	195.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>199.000.000</b>	<b>195.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
17	Indestående Grundejernes Investeringsfond	993.411	953.834
18	Beboerkonto	2.055	2.825
19	Periodeafgrænsningsposter	168.805	214.579
	Tilgodehavender i alt	1.164.271	1.171.238
20	Likvide beholdninger	6.474.248	3.554.354
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.638.519</b>	<b>4.725.592</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>206.638.519</b>	<b>199.725.592</b>

**Balance 28. februar**

<b>Passiver</b>			
Note		2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
21	Andelsindskud	5.482.500	5.343.750
22	Reserve for opskrivning af ejendom	96.116.510	92.116.510
23	Overført resultat	12.227.929	8.355.155
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	113.826.939	105.815.415
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	22.033.956	20.000.000
	Andre reserver	22.033.956	20.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>135.860.895</b>	<b>125.815.415</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
25	Gæld til realkreditinstitutter	66.727.321	69.754.113
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	66.727.321	69.754.113
25	Kortfristet del af langfristet gæld	3.003.846	2.944.329
	Forudbetalt leje og deposita	135.485	143.475
26	Beboerkonto	0	7.036
27	Varmeregnskab	3.095	11.102
28	Indvendig vedligeholdelse for lejere	405.686	479.433
29	Anden gæld	502.191	570.689
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.050.303	4.156.064
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.777.624</b>	<b>73.910.177</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>206.638.519</b>	<b>199.725.592</b>

- 1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser  
 30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 31 Eventualforpligtelser  
 32 Likviditetsudvikling  
 33 Nøgleoplysninger  
 34 Beregning af andelsværdi

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	3.299.617	2.559.000	3.144.000	1.460.111
Betalte prioritetsafdrag	-2.967.275	-2.338.000	-3.004.000	-2.329.814
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	260.368	360.000	0	838.534
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>592.710</b>	<b>581.000</b>	<b>140.000</b>	<b>-31.169</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-260.368	-360.000	0	-838.534
	<b>332.342</b>	<b>221.000</b>	<b>140.000</b>	<b>-869.703</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer (10% nedsættelse 1/8 2018)	6.297.643	5.994.000	6.088.000	6.593.447
Forbedringsforhøjelse - medlemmer	0	0	0	12.466
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	39.562	33.000	40.000	37.163
Kælderleje - medlemmer	34.850	24.000	31.000	27.640
	<b>6.372.055</b>	<b>6.051.000</b>	<b>6.159.000</b>	<b>6.670.716</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	676.022	758.000	640.000	755.337
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	19.776	20.000	15.000	19.776
Kælderleje - ikke medlemmer	11.265	8.000	11.000	7.938
Tab lejere	-10.331	-2.000	0	-1.873
	<b>696.732</b>	<b>784.000</b>	<b>666.000</b>	<b>781.178</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>4. Antenneregnskab</b>				
Indbetalt af medlemmer	220.376			214.539
Afholdte udgifter	-215.091			-208.106
	<b>5.285</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.433</b>
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Overdragelsesgebyr	7.000	0	0	7.000
Indtægtsført saldo på indvendig vedligeholdelse bolig 64	59.150	0	0	0
Andre indtægter	1.432	0	0	0
	<b>67.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>
<b>6. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært	157.560	158.000	158.000	157.755
Viceværtsservice	4.444	0	0	107.303
Sociale ydelser	2.692	1.000	3.000	999
	<b>164.696</b>	<b>159.000</b>	<b>161.000</b>	<b>266.057</b>
<b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	409.200	415.000	390.000	420.616
Forsikringer	104.456	109.000	109.000	105.350
	<b>513.656</b>	<b>524.000</b>	<b>499.000</b>	<b>525.966</b>
<b>8. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	165.630	500.000	424.000	507.271
Elforbrug fællesarealer	105.054	115.000	115.000	111.354
	<b>270.684</b>	<b>615.000</b>	<b>539.000</b>	<b>618.625</b>



## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>9. Renholdelse</b>				
Vinduespolering	6.240	6.000	6.000	6.069
Hovedrengøring	47.259	0	0	0
Snerydning	23.089	20.000	20.000	8.329
Trappevask	86.289	85.000	89.000	83.924
Kørsel affald	102.935	103.000	106.000	0
Anden renholdelse	26.237	55.000	55.000	62.959
	<b>292.049</b>	<b>269.000</b>	<b>276.000</b>	<b>161.281</b>
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af vaskeri	28.038			16.765
Varmeanlæg	73.564			41.787
Maler	9.250			5.000
Elektriker	67.264			44.439
Murer	52.080			14.225
Tømrer	71.520			38.688
VVS	133.910			116.243
Låseservice	14.015			27.825
Kloakarbejde	20.414			80.659
Gårdsplads og vej	35.469			34.124
Andre installationer	17.739			33.018
Arbejdsweekend	0			1.530
Elektrolyse	21.374			21.250
Teknisk rådgivning	16.931			0
Anden vedligeholdelse	39.102			12.110
	<b>600.670</b>	<b>547.000</b>	<b>550.000</b>	<b>487.663</b>
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Udskiftning af hoveddøre m.v.	0	0	0	680.409
Maling af kviste på annektsbygning	0	0	0	158.125
Asfaltprojekt i gården	260.368	360.000	0	0
	<b>260.368</b>	<b>360.000</b>	<b>0</b>	<b>838.534</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>12. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	213.274	215.000	215.000	213.274
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.375	38.000	38.000	37.500
Varmeregnskabshonorar	31.598	46.000	42.000	45.331
Gebyrer m.v.	11.744	12.000	12.000	10.582
Kopiering og kontorartikler	6.957	9.000	7.000	5.247
Møder og generalforsamling	20.097	10.000	20.000	13.332
Bidrag til arrangementer og kurser	1.203	3.000	3.000	169
Repræsentation	447	1.000	1.000	898
Telefon (vicevært)	3.011	3.000	3.000	2.946
	<b>325.706</b>	<b>337.000</b>	<b>341.000</b>	<b>329.279</b>
<b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	15.325	16.000	16.000	15.325
Ejendommens andel i varmeudgift	1.665	0	0	357
Hjemmeside	0	0	0	12.313
Internet	4.689	1.000	1.000	3.978
Andre foreningsudgifter	2.704	2.000	2.000	599
Køb af hjertestarter	19.560	0	0	0
Omkostninger ved fogedsager m.v.	6.500	0	0	0
Andre udgifter	0	0	0	52
	<b>50.443</b>	<b>19.000</b>	<b>19.000</b>	<b>32.624</b>
<b>14. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	4.055	10.000	5.000	4.156
	<b>4.055</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>4.156</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>15. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	1.318.040	1.407.000	1.259.000	1.020.446
Betaling vedrørende renteswap	0	0	0	1.273.295
Kurstab ved optagelse af prioritetslån	0	0	0	295.096
Omkostninger ved omprioritering	0	0	0	106.718
Øvrige renter	0	0	0	64
	<b>1.318.040</b>	<b>1.407.000</b>	<b>1.259.000</b>	<b>2.695.619</b>

## Noter

	<u>28/2 2019</u>	<u>28/2 2018</u>
<b>16. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. marts 2018	102.883.490	102.883.490
<b>Anskaffelsessum 28. februar 2019</b>	<b>102.883.490</b>	<b>102.883.490</b>
Opskrivninger 1. marts 2018	92.116.510	86.116.510
Årets opskrivning	4.000.000	6.000.000
<b>Opskrivninger 28. februar 2019</b>	<b>96.116.510</b>	<b>92.116.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2019</b>	<b>199.000.000</b>	<b>195.000.000</b>

Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>
---	--------------------	--------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 1. april 2019 i henhold til vurdering af 10. april 2019 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og Mads Roepstorff, Danbolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 145.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 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.

## 17. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>993.411</u>	<u>953.834</u>
	<b>993.411</b>	<b>953.834</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

	28/2 2019	28/2 2018
<b>18. Beboerkonto</b>		
Fraflyttere	1.988	0
Udlæg foged- og retssager	0	1.000
Øvrige mellemværender	67	1.825
	<u>2.055</u>	<u>2.825</u>
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	4.934	3.198
Forudbetalt Guldager Elektrolyse	16.308	15.938
Forudbetalt Gentofte Fjernvarme, marts 2018	0	39.613
Forudbetalt YouSee	18.665	17.930
Forudbetalt ejendomsskat	128.898	137.900
	<u>168.805</u>	<u>214.579</u>
<b>20. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	2.000	2.000
Nordea Bank A/S	6.440.731	3.470.837
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	31.517	81.517
	<u>6.474.248</u>	<u>3.554.354</u>
<b>21. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. marts 2018	5.343.750	5.283.750
Tilgang ny andel, bolig nr. 92	60.000	60.000
Tilgang ny andel, bolig nr. 64	78.750	0
	<u>5.482.500</u>	<u>5.343.750</u>
<b>22. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2018	92.116.510	92.116.510
Årets værdiregulering	4.000.000	0
	<u>96.116.510</u>	<u>92.116.510</u>

**Noter**

	<u>28/2 2019</u>	<u>28/2 2018</u>
<b>23. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. marts 2018	8.355.155	10.202.192
Årets overførte overskud eller underskud	3.299.617	1.460.111
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 64 og nr. 92	2.607.113	1.122.730
Årets ændring i markedsværdi renteswap	0	1.587.671
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-2.033.956</u>	<u>-6.017.549</u>
	<b><u>12.227.929</u></b>	<b><u>8.355.155</u></b>
<b>24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. marts 2018	20.000.000	13.982.451
Overført fra overført resultat	<u>2.033.956</u>	<u>6.017.549</u>
	<b><u>22.033.956</u></b>	<b><u>20.000.000</u></b>

## Noter

### 25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 4	105,00	16,75	654.701	130.452	11.806.009	658.543	12.396.310
Nykredit, lån 8	103,9054	23,75	297.514	73.829	7.756.311	306.920	7.892.911
Nykredit, lån 9	100,00	24	546.808	472.630	17.718.099	558.981	18.133.125
Nykredit, lån 10	100,00	18,75	1.468.252	641.129	32.450.748	1.479.402	32.637.085
			<b>2.967.275</b>	<b>1.318.040</b>	<b>69.731.167</b>	<b>3.003.846</b>	<b>71.059.431</b>

Nykredit, lån 4:

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-19. Aktuell rentesats 0,656% p.a.

Nykredit, lån 8:

Opr. 9.300.000. Rentetilpasningslån F5. Inkonvertibelt. Aktuell rentesats 0,4449% p.a. Rentetilpasses næste gang 1. januar 2023.

Nykredit, lån 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 2019</u>	<u>28/2 2018</u>
<b>26. Beboerkonto</b>		
Fraflyttere	0	2.400
Øvrige mellemværender	0	4.636
	<u>0</u>	<u>7.036</u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	89.100	79.220
Fjernvarmeomkostning	-130.230	-65.342
Varmeefterbetalinger	44.225	5.724
Energimærkeordning	0	-8.500
	<u>3.095</u>	<u>11.102</u>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. marts 2018	479.433	429.272
Hensat i året	49.780	53.724
	529.213	482.996
Anvendt	-17.706	-3.563
Overført til egenkapital / udbetalt til beboer	-105.821	0
	<u>405.686</u>	<u>479.433</u>



**Noter**

	<u>28/2 2019</u>	<u>28/2 2018</u>
<b>29. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	3.124	2.969
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	567	379
Feriepengeforpligtelse	19.695	19.695
Revisor	39.875	39.875
Prioritetsrenter	209.816	238.598
Mellemregning administrator	0	1.574
Øvrige omkostninger	2.772	0
Varmeregnskabshonorar 2018	42.128	45.311
Advokatsalær omprioritering	0	18.750
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	94.066	100.177
Nordvand, januar og februar 2019	70.704	84.544
Ørsted, elafgifter januar og februar 2019	19.444	18.817
	<u>502.191</u>	<u>570.689</u>

**30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.731 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2019 udgør 199.000 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 33, 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 21 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 13 lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter

### 32. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2018/19

Omsætningsaktiver	4.725.592
Kortfristet gæld	-4.156.064
Kortfristet del af langfristet gæld	2.944.329

**Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld** **3.513.857**

Resultat før skat	3.299.617
Årets afdrag	-2.967.275
Tilgang nye medlemmer (inkl. andelsindskud)	2.745.863

**Likviditet ultimo**

2018/19 **6.592.062**

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2018/19

Omsætningsaktiver	7.638.519
Kortfristet gæld	-4.050.303
Kortfristet del af langfristet gæld	3.003.846

**Likviditet ultimo**

2018/19 **6.592.062**

#### Likviditetsudvikling i budget 2019/20

Budget 2019/20 (ekskl. næste års afdrag)	3.144.000
Næste års afdrag	-3.004.000

**Likviditet ultimo 2019/20** **6.732.062**

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

## Noter

### 33. 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	28/02 2017	28/02 2018	28/02 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	7.008	7.088	91	7.273
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.301	1.221	13	1.036
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

## 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2019 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	199.000.000	22.761	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 28/02 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.033.956	2.520	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

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	507.356	* 12 /	7.273
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	7.273
H3	Boliglejeindtægter	53.360	* 12 /	7.273
				88

## Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	281	206	454

## Noter

### 33. 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)	
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	15.468
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.681
K3	Teknisk andelsværdi	24.149

Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år			
	m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)			
Felt nr.	År 2016/17	År 2017/18	År 2018/19	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	56	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49	96	30
M3	Vedligeholdelse i alt	108	152	99

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)	64

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.	År 2016/17	År 2017/18	År 2018/19	
	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	330	329	408

#### 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

### 33. 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	19.937	16.585
Valuarvurdering	27.361	22.761
Anskaffelsessum (kostpris)	14.146	11.768
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.681	7.222
Foreslået andelsværdi	15.468	12.867
Reserver uden for andelsværdi	3.030	2.520
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		837
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	53.360 *12/1.036	618
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		44
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	113.826.939
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	69.731.167
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-71.059.431</u>
	<b><u>112.498.675</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. februar 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.482.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>20,52</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. juni 2018)	<u><b>19,79</b></u>



## Noter

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1 - Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	61.500	1.261.955	1.261.955
3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	61.500	1.261.955	1.261.955
4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	61.500	1.261.955	1.261.955
6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	48.000	984.941	984.941
9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	48.000	984.941	984.941
10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	48.000	984.941	984.941
11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	48.000	984.941	984.941
12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	48.000	984.941	984.941
14 - Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	60.750	1.246.565	1.246.565
16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	60.750	1.246.565	1.246.565
17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	60.750	1.246.565	1.246.565
18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	60.750	1.246.565	1.246.565
19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	87.750	1.800.594	1.800.594
20 - Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	64.500	1.323.514	1.323.514
21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	87.750	1.800.594	1.800.594
22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	64.500	1.323.514	1.323.514
23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	50.250	1.031.110	1.031.110
24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	65.250	1.338.904	1.338.904
25 - Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	66.000	1.354.293	1.354.293
26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	50.250	1.031.110	1.031.110

## Noter

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	65.250	65.250	1.338.904	1.338.904
28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	66.000	1.354.293	1.354.293
29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
36 - Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	47.250	969.551	969.551
46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	47.250	969.551	969.551
50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	47.250	969.551	969.551
54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	47.250	969.551	969.551
55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124

**Noter****34. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	47.250	969.551	969.551
58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
61 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
64 - Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	78.750	1.615.918	1.615.918
70 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
71 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
72 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	47.250	969.551	969.551
73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	47.250	969.551	969.551
76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	47.250	969.551	969.551
80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124

**Noter****34. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	47.250	969.551	969.551
82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	57.000	1.169.617	1.169.617
83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	63.750	1.308.124	1.308.124
84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	47.250	969.551	969.551
85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
86 - Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
92 - Lille Strandvej 18 B, 3. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	48.750	1.000.330	1.000.330
94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	60.000	1.231.176	1.231.176
95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	72.750	1.492.800	1.492.800
96 - Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	72.750	1.492.800	1.492.800
100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	72.750	1.492.800	1.492.800
102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	72.750	1.492.800	1.492.800
104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	52.500	1.077.279	1.077.279
Afrunding	0	0	0	-6

## Noter

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

5.482.500
112.498.681
112.498.675

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 20,52 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.990.000 kr., 5.970.000 kr. og 9.950.000 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 199.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.950.000	102.548.675	18,70	-8,87%
-3%	-5.970.000	106.528.675	19,43	-5,31%
-1%	-1.990.000	110.508.675	20,16	-1,75%
0%	0	112.498.675	20,52	0,00%
1%	1.990.000	114.488.675	20,88	1,75%
3%	5.970.000	118.468.675	21,61	5,31%
5%	9.950.000	122.448.675	22,33	8,82%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 22.033.956 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 22.033.956 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."

## Søren Deleuran

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-26 11:25:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VKU8E-X5OY3-BQ23L-PKMY6-ZH6KE-50Q7Y

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

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

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

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

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