

GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Lille Strandvej 18 A-L, 2900 Hellerup

## Årsrapport

1. marts 2019 - 29. februar 2020

Penneo dokumentnøgle: PCTEL-BE2AV-Q1062-SS3WL-B4ZUV-02YBK

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. marts 2019 - 29. februar 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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.

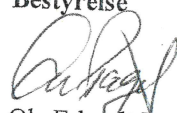
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. maj 2020

**Administrator**

  
Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab

**Bestyrelse**

  
Ole Erhardt Pagels  
formand

  
Frederik Schur Riis

  
Klaus Nyholm

  
Per Zwinge

  
Cathrine Ørbeck Riis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. juni 2020.

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020, 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. 29. februar 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 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 2019 - 29. februar 2020 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2019 - 29. februar 2020 og 1. marts 2020 - 28. februar 2021. 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 notoplysningerne, 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 18. maj 2020

### **GLB REVISION**

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

Søren Deleuran Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne24681

**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 - 29. februar
	Andelskapital: 5.482.500 Andelshavere: 91
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Gentofte 0016 ag, ah, tl og tm
<b>Bestyrelse</b>	Ole Erhardt Pagels, formand Frederik Schur Riis Klaus Nyholm Per Zwinge 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 25. juni 2020.

## **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. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter fra Grundejernes Investeringsfond.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på 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 over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

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

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

## Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

Note	2019/20	Budget 2019/20	Budget 2020/21	2018/19
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.170.503	6.159.000	6.170.000	6.372.055
3 Lejeindtægter	580.770	666.000	580.000	696.732
4 Antenneregnskab	7.082	5.000	5.000	5.285
5 Øvrige indtægter	3.345	0	0	67.582
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.761.700</b>	<b>6.830.000</b>	<b>6.755.000</b>	<b>7.141.654</b>
6 Personaleomkostninger	-166.228	-161.000	-167.000	-164.696
7 Ejendomsskat og forsikringer	-335.490	-337.000	-337.000	-382.232
8 Forbrugsafgifter	-481.925	-696.000	-620.000	-397.831
9 Renholdelse	-231.622	-281.000	-252.000	-296.326
10 Vedligeholdelse, løbende	-396.271	-550.000	-550.000	-600.670
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-181.918	0	0	-260.368
12 Administrationsomkostninger	-342.844	-341.000	-347.000	-325.706
13 Øvrige foreningsomkostninger	-71.353	-19.000	-24.000	-50.443
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-46.620	-47.000	-47.000	-49.780
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.254.271</b>	<b>-2.432.000</b>	<b>-2.344.000</b>	<b>-2.528.052</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.507.429</b>	<b>4.398.000</b>	<b>4.411.000</b>	<b>4.613.602</b>
14 Finansielle indtægter	3.889	5.000	4.000	4.055
15 Finansielle omkostninger	-1.749.319	-1.259.000	-503.000	-1.318.040
Finansielle poster netto	-1.745.430	-1.254.000	-499.000	-1.313.985
<b>Årets resultat</b>	<b>2.761.999</b>	<b>3.144.000</b>	<b>3.912.000</b>	<b>3.299.617</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	3.005.877	3.004.000	3.328.000	2.967.275
Overført restandel af årets resultat	-243.878	140.000	584.000	332.342
Overført til "Overført resultat"	2.761.999	3.144.000	3.912.000	3.299.617
<b>I alt</b>	<b>2.761.999</b>	<b>3.144.000</b>	<b>3.912.000</b>	<b>3.299.617</b>

**Balance 29. februar**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
16	Ejendom	215.000.000	199.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>215.000.000</u>	<u>199.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>215.000.000</u></b>	<b><u>199.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
17	Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	897.048	993.411
18	Beboerkonto	5.026	2.055
19	Varmeregnskab	48.824	0
20	Andre tilgodehavender	4.773	0
21	Periodeafgrænsningsposter	165.694	168.805
	Tilgodehavender i alt	<u>1.121.365</u>	<u>1.164.271</u>
22	Likvide beholdninger	<u>6.833.894</u>	<u>6.474.248</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.955.259</u></b>	<b><u>7.638.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>222.955.259</u></b>	<b><u>206.638.519</u></b>

**Balance 29. februar**

<b>Passiver</b>			
Note	2020	2019	
<b>Egenkapital</b>			
23	Andelsindskud	5.482.500	5.482.500
24	Reserve for opskrivning af ejendom	112.116.510	96.116.510
25	Overført resultat	-1.401.407	12.227.929
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	116.197.603	113.826.939
26	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	37.608.989	22.033.956
	Andre reserver	37.608.989	22.033.956
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>153.806.592</b>	<b>135.860.895</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
27	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	897.048	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>897.048</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
28	Gæld til realkreditinstitutter	64.023.744	66.727.321
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.023.744	66.727.321
28	Kortfristet del af langfristet gæld	3.328.082	3.003.846
	Forudbetalt leje og deposita	135.641	135.485
	Beboerkonto	284	0
19	Varmeregnskab	0	3.095
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	434.806	405.686
30	Anden gæld	329.062	502.191
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.227.875	4.050.303
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68.251.619</b>	<b>70.777.624</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>222.955.259</b>	<b>206.638.519</b>
1	Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	2.761.999	3.144.000	3.912.000	3.299.617
Betalte prioritetsafdrag	-3.005.877	-3.004.000	-3.328.000	-2.967.275
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	181.918	0	0	260.368
<b>Resultat før vedligeholdelse, geopretning og renovering</b>	<b>-61.960</b>	<b>140.000</b>	<b>584.000</b>	<b>592.710</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-181.918	0	0	-260.368
	<b>-243.878</b>	<b>140.000</b>	<b>584.000</b>	<b>332.342</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.088.279	6.088.000	6.088.000	6.297.643
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	51.041	40.000	51.000	39.562
Kælderleje - medlemmer	31.183	31.000	31.000	34.850
	<b>6.170.503</b>	<b>6.159.000</b>	<b>6.170.000</b>	<b>6.372.055</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	640.363	640.000	641.000	676.022
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-80.746	0	-82.000	0
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	9.888	15.000	10.000	19.776
Kælderleje - ikke medlemmer	11.265	11.000	11.000	11.265
Tab lejere	0	0	0	-10.331
	<b>580.770</b>	<b>666.000</b>	<b>580.000</b>	<b>696.732</b>

**Noter**

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>4. Antenneregnskab</b>				
Indbetalt af medlemmer	230.700			220.376
Afholdte udgifter	-223.618			-215.091
	<b>7.082</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.285</b>
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Overdragelsesgebyr	3.000	0	0	7.000
Indtægtsført saldo på indvendig vedligeholdelse bolig 64	0	0	0	59.150
Andre indtægter	345	0	0	1.432
	<b>3.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.582</b>
<b>6. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært	157.365	158.000	158.000	157.560
Viceværtsservice	4.516	0	5.000	4.444
Sociale ydelser	4.347	3.000	4.000	2.692
	<b>166.228</b>	<b>161.000</b>	<b>167.000</b>	<b>164.696</b>
<b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	227.776	228.000	228.000	277.776
Forsikringer	107.714	109.000	109.000	104.456
	<b>335.490</b>	<b>337.000</b>	<b>337.000</b>	<b>382.232</b>
<b>8. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	228.892	424.000	346.000	165.630
Renovation	153.986	157.000	154.000	127.147
Elforbrug fællesarealer	99.047	115.000	120.000	105.054
	<b>481.925</b>	<b>696.000</b>	<b>620.000</b>	<b>397.831</b>



## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>9. Renholdelse</b>				
Vinduespolering	6.412	6.000	7.000	6.240
Hovedrengøring	0	0	0	47.259
Snerydning	2.581	20.000	10.000	23.089
Trappevask	89.158	89.000	90.000	86.289
Kørsel affald	106.384	106.000	107.000	102.935
Rottebekæmpelse	4.954	5.000	8.000	4.277
Anden renholdelse	22.133	55.000	30.000	26.237
	<b>231.622</b>	<b>281.000</b>	<b>252.000</b>	<b>296.326</b>
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af vaskeri	20.999			28.038
Varmeanlæg	28.347			73.564
Maler	17.477			9.250
Elektriker	95.114			67.264
Murer	31.990			52.080
Tømrer	12.355			71.520
VVS	54.150			133.910
Låseservice	11.535			14.015
Kloakarbejde	29.321			20.414
Gårdsplads og vej	15.276			35.469
Andre installationer	3.981			17.739
Arbejdsweekend	3.668			0
Elektrolyse	21.867			21.374
Teknisk rådgivning	0			16.931
Anden vedligeholdelse	50.191			39.102
	<b>396.271</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>	<b>600.670</b>
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Renovering af kloak	181.918	0	0	0
Asfaltprojekt i gården	0	0	0	260.368
	<b>181.918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260.368</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>12. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	213.587	215.000	215.000	213.274
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.375	38.000	38.000	37.375
Varmeregnskabshonorar	43.153	42.000	45.000	31.598
Gebyrer m.v.	12.950	12.000	13.000	11.744
Kopiering og kontorartikler	6.424	7.000	7.000	6.957
Møder og generalforsamling	17.089	20.000	20.000	20.097
Bidrag til arrangementer og kurser	8.188	3.000	5.000	1.203
Repræsentation	1.132	1.000	1.000	447
Telefon (vicevært)	2.946	3.000	3.000	3.011
	<b>342.844</b>	<b>341.000</b>	<b>347.000</b>	<b>325.706</b>
<b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering 2019 og 2020	46.450	16.000	18.000	15.325
Ejendommens andel i varmeudgift	0	0	0	1.665
Internet	4.170	1.000	4.000	4.689
Andre foreningsudgifter	0	2.000	2.000	2.704
Småanskaffelser	20.733	0	0	19.560
Omkostninger ved fogedsager m.v.	0	0	0	6.500
	<b>71.353</b>	<b>19.000</b>	<b>24.000</b>	<b>50.443</b>
<b>14. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	3.889	5.000	4.000	4.055
	<b>3.889</b>	<b>5.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.055</b>

## Noter

---

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>15. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	1.125.704	1.259.000	503.000	1.318.040
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	555.439	0	0	0
Omkostninger ved omprioritering	67.797	0	0	0
Øvrige renter	379	0	0	0
	<b>1.749.319</b>	<b>1.259.000</b>	<b>503.000</b>	<b>1.318.040</b>

**Noter**

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
<b>16. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. marts 2019	102.883.490	102.883.490
<b>Anskaffelsessum 29. februar 2020</b>	<b>102.883.490</b>	<b>102.883.490</b>
Opskrivninger 1. marts 2019	96.116.510	92.116.510
Årets opskrivning	16.000.000	4.000.000
<b>Opskrivninger 29. februar 2020</b>	<b>112.116.510</b>	<b>96.116.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2020</b>	<b>215.000.000</b>	<b>199.000.000</b>

Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019	145.000.000	145.000.000
---	-------------	-------------

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

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

**17. Indestående Grundejernes Investeringsfond, § 18 b**

Indestående Grundejernes Investeringsfond	897.048	993.411
	<b>897.048</b>	<b>993.411</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 til-læg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

**Noter**

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
<b>18. Beboerkonto</b>		
Fraflyttere	0	1.988
Øvrige mellemværender	<u>5.026</u>	<u>67</u>
	<b><u>5.026</u></b>	<b><u>2.055</u></b>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-89.300	-89.100
Fjernvarmeomkostning	126.120	130.230
Varmeefterbetalinger	<u>12.004</u>	<u>-44.225</u>
	<b><u>48.824</u></b>	<b><u>-3.095</u></b>
<b>20. Andre tilgodehavender</b>		
Forsikringserstatninger	4.683	0
Mellemregning administrator	<u>90</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.773</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>21. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	1.419	4.934
Forudbetalt Guldager Elektrolyse	16.677	16.308
Forudbetalt YouSee	18.656	18.665
Forudbetalt ejendomsskatter og afgifter	<u>128.942</u>	<u>128.898</u>
	<b><u>165.694</u></b>	<b><u>168.805</u></b>
<b>22. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	2.000	2.000
Nordea Bank A/S, foreningskonto	2.796.696	6.440.731
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	0	31.517
Nykredit Bank A/S, driftskonto	<u>4.035.198</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.833.894</u></b>	<b><u>6.474.248</u></b>

**Noter**

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
<b>23. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. marts 2019	5.482.500	5.343.750
Tilgang ny andel, bolig nr. 92	0	60.000
Tilgang ny andel, bolig nr. 64	0	78.750
	<u>5.482.500</u>	<u>5.482.500</u>
<b>24. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2019	96.116.510	92.116.510
Årets værdiregulering	16.000.000	4.000.000
	<u>112.116.510</u>	<u>96.116.510</u>
<b>25. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. marts 2019	12.227.929	8.355.155
Årets overførte overskud eller underskud	2.761.999	3.299.617
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 64 og nr. 92	0	2.607.113
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-16.391.335	-2.033.956
	<u>-1.401.407</u>	<u>12.227.929</u>
<b>26. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. marts 2019	22.033.956	20.000.000
Overført fra overført resultat	16.391.335	2.033.956
Overført til forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-816.302	0
	<u>37.608.989</u>	<u>22.033.956</u>
<b>27. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b</b>		
Forpligtelse tidligere år, overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	816.302	0
Hensat forpligtelse 2019/20	80.746	0
	<u>897.048</u>	<u>0</u>

Noter**28. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 4	105,00	15,75	660.573	115.976	11.145.436	660.742	11.702.708
Nykredit, lån 8	104,2182	22,75	306.921	64.661	7.449.390	308.288	7.640.529
Nykredit, lån 9	0,00	0	558.981	381.811	0	0	0
Nykredit, lån 10	0,00	0	1.479.402	510.254	0	0	0
Nykredit, lån 11	96,77	20	0	53.002	48.757.000	2.359.052	48.701.640
			<b>3.005.877</b>	<b>1.125.704</b>	<b>67.351.826</b>	<b>3.328.082</b>	<b>68.044.877</b>

**Nykredit, lån 4:**

Opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-20. 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. Kontantlånrente 2,2080% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Lånet er indfriet.

**Nykredit, lån 10:**

Opr. 33.919.000. Kontantlån. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånrente 1,5636% p.a. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Lånet er indfriet.

**Nykredit, lån 11:**

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

**Noter**

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
<b>29. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. marts 2019	405.686	479.433
Hensat i året	46.620	49.780
	<u>452.306</u>	<u>529.213</u>
Anvendt	-17.500	-17.706
Overført til egenkapital / udbetalt til beboer	0	-105.821
	<u><b>434.806</b></u>	<u><b>405.686</b></u>
<b>30. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	3.351	3.124
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.419	567
Feriepengeforpligtelse	19.500	19.695
Revisor	39.875	39.875
Prioritetsrenter	81.497	209.816
Øvrige omkostninger	7.034	2.772
Varmeregnskabshonorar 2018	0	42.128
Valuarvurdering 2020	17.500	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	80.746	94.066
Nordvand, januar og februar 2020	57.726	70.704
Ørsted, elafgifter januar og februar 2020	20.414	19.444
	<u><b>329.062</b></u>	<u><b>502.191</b></u>

**31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.352 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 29. februar 2020 udgør 215.000 t.kr.

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



## Noter

---

### 32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 21 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 13 lejligheder til ikke-medlemmer.

**Noter****33. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2019/20**

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

<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>6.592.062</b>
---	------------------

Resultat før skat	2.761.999
Årets afdrag	-3.005.877
Opkrævet bidrag til Grundejernes Investeringsfond hos lejere	80.746
Låneoptagelse	48.757.000
Låneindfrielse	-48.130.464

**Likviditet ultimo**

<b>2019/20</b>	<b>7.055.466</b>
----------------	------------------

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret****2019/20**

Omsætningsaktiver	7.955.259
Kortfristet gæld	-4.227.875
Kortfristet del af langfristet gæld	3.328.082

**Likviditet ultimo**

<b>2019/20</b>	<b>7.055.466</b>
----------------	------------------

**Likviditetsudvikling i budget 2020/21**

Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	3.912.000
Næste års afdrag	-3.328.000

<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b>7.639.466</b>
----------------------------------	------------------

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

## Noter

### 34. Nøgleoplysninger

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

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	28/02 2018	28/02 2019	29/02 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	7.088	7.273	91	7.273
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.221	1.036	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"/>
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

### 34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 29/02 2020 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	215.000.000	24.591	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 29/02 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.608.989	4.302	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17		
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	837
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	7.273	0
H3	Boliglejeindtægter	53.437 * 12 /	7.273	88
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	206	454	380

## Noter

### 34. 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	15.881
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.290
K3	Teknisk andelsværdi	24.171

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	69	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	96	30	21
M3	Vedligeholdelse i alt	152	99	66

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)	68

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
Felt nr.		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	329	408	413

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

## Noter

---

### 34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. 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	29.561	24.591
Anskaffelsessum (kostpris)	14.146	11.768
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.290	6.897
Foreslået andelsværdi	15.881	13.211
Reserver uden for andelsværdi	5.171	4.302
		<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	53.437 * 12/ 1.036	619
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		25
Afdrag		43
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

## Noter

---

### 35. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	116.197.603
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	67.351.826
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-68.044.877</u>
	<b><u>115.504.552</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 29. februar 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.482.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>21,07</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. juni 2019)	<u>20,52</u>

## Noter

---

### 35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andele	Indskud pr. andel (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud pr. andel (kr.)
1 - Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	1.295.673
3 - Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	1.295.673
4 - Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	1.264.072
5 - Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	1.295.673
6 - Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	1.264.072
7 - Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	1.011.257
9 - Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	1.011.257
10 - Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	1.011.257
11 - Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	1.011.257
12 - Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	1.011.257
14 - Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	1.279.873
16 - Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	1.279.873
17 - Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	1.279.873
18 - Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	1.279.873
19 - Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	1.848.705
20 - Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	1.358.877
21 - Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	1.848.705
22 - Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	1.358.877
23 - Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	1.058.660
24 - Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	1.374.678
25 - Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	1.390.479
26 - Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	1.058.660
27 - Lille Strandvej 18 G, 1. mf.	65.250	1.374.678
28 - Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	1.390.479
29 - Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	1.106.063
30 - Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	1.659.094
31 - Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	1.106.063
32 - Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	1.659.094
33 - Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	1.106.063
34 - Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	1.659.094
35 - Lille Strandvej 18 F, st. tv.	60.000	1.264.072
36 - Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	1.027.058
37 - Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	1.264.072
39 - Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	1.264.072
41 - Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	1.264.072
42 - Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	1.027.058
43 - Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	1.264.072
44 - Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	1.027.058
45 - Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	995.456
46 - Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	1.343.076



## Noter

---

### 35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

48 - Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	995.456
50 - Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	1.200.868
51 - Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	995.456
54 - Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	995.456
55 - Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	1.343.076
56 - Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	1.200.868
57 - Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	995.456
58 - Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	1.343.076
59 - Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	1.200.868
61 - Lille Strandvej 18 D, st. th.	78.750	1.659.094
62 - Lille Strandvej 18 D, 1. tv.	78.750	1.659.094
63 - Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	1.659.094
64 - Lille Strandvej 18 D, 2. tv.	78.750	1.659.094
65 - Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	1.659.094
66 - Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	1.659.094
67 - Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	1.659.094
68 - Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	1.659.094
69 - Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	1.659.094
70 - Lille Strandvej 18 C, st. tv.	57.000	1.200.868
71 - Lille Strandvej 18 C, st. mf.	63.750	1.343.076
72 - Lille Strandvej 18 C, st. th.	47.250	995.456
73 - Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	1.200.868
74 - Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	1.343.076
75 - Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	995.456
76 - Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	1.200.868
77 - Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	1.343.076
78 - Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	995.456
80 - Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	1.343.076
81 - Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	995.456
82 - Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	1.200.868
83 - Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	1.343.076
84 - Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	995.456
85 - Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	1.027.058
86 - Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	1.264.072
87 - Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	1.027.058
88 - Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	1.264.072
89 - Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	1.027.058
90 - Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	1.264.072
91 - Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	1.027.058
92 - Lille Strandvej 18 B, 3. th.	60.000	1.264.072
93 - Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	1.027.058
94 - Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	1.264.072
95 - Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	1.532.687

## Noter

### 35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

96 - Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	1.106.063
98 - Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	1.106.063
99 - Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	1.532.687
100 - Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	1.106.063
101 - Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	1.532.687
102 - Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	1.106.063
103 - Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	1.532.687
104 - Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	1.106.063
	<b>5.482.500</b>	<b>115.504.552</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 21,07 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.150.000 kr., 6.450.000 kr. og 10.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

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

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-10.750.000	104.754.552	19,11	-9,30%
-3%	-6.450.000	109.054.552	19,89	-5,60%
-1%	-2.150.000	113.354.552	20,68	-1,85%
0%	0	115.504.552	21,07	0,00%
1%	2.150.000	117.654.552	21,46	1,85%
3%	6.450.000	121.954.552	22,24	5,55%
5%	10.750.000	126.254.552	23,03	9,30%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 37.608.989 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 37.608.989 kr.

# PENNEO

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

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

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-30 06:50:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PCTEL-BE2AV-Q1062-SS3WL-B4ZUV-O2YBK

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>