

Andelsboligforeningen

Strandbo I

Strandboulevarden 8-18

København Ø

CVR-nr. 25984803

Årsrapport for 2021

22. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	
Noter	9
Andelsværdiberegning	
Anvendt regnskabspraksis	
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Strandbo I

Beliggende

Strandboulevarden 8-18

København Ø

CVR-nr. 25984803

Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter , København

Bestyrelse

Poul Have Nielsen

Kasper Abrechtsen

Katrine May

Sebastian L. Peronard

Sinor Soltanizadeh

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent:

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Strandbo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2022

Bestyrelsen:

Poul Have Nielsen

Kasper Abrechtsen

Katrine May

Sebastian L. Peronard

Sinor Soltanizadeh

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de afvigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 22. marts 2022

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 22. marts 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	3.958.500	4.356.950	4.866.586
Lejeindtægter	2	209.824	209.000	208.222
Andre indtægter	3	21.041	0	4.603
Indtægter i alt		<u>4.189.365</u>	<u>4.565.950</u>	<u>5.079.411</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	4	1.327.018	1.331.600	1.261.946
Renholdelse og udenomsarealer	5	414.377	485.000	441.967
Vedligeholdelse, løbende	6	444.193	775.000	306.136
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	35.721.066	0	141.965
Administrations- og foreningsomkostninger	8	378.594	367.750	354.867
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	18.354	18.353	17.955
Afskrivninger inventar mv.	12	3.125	3.125	3.125
Omkostninger i alt		<u>38.306.727</u>	<u>2.980.828</u>	<u>2.527.961</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-34.117.362</u>	<u>1.585.122</u>	<u>2.551.450</u>
Finansielle indtægter	9	2.889	0	0
Finansielle omkostninger	10	953.265	432.700	472.786
Finansielle poster, netto		<u>950.376</u>	<u>432.700</u>	<u>472.786</u>
Resultat før skat		<u>-35.067.738</u>	<u>1.152.422</u>	<u>2.078.664</u>
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u><u>-35.067.738</u></u>	<u><u>1.152.422</u></u>	<u><u>2.078.664</u></u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført til reserve, Grundejernes Investeringsfond		34.410	0	31.521
Anvendt fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		0	0	-71.548
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-35.102.148	1.152.422	2.118.691
		<u>-35.067.738</u>	<u>1.152.422</u>	<u>2.078.664</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		-35.067.738	1.152.422	2.078.664
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		366.590	0	228.500
Betalte prioritetsafdrag		-1.221.615	-1.058.000	-1.384.790
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		3.125	3.125	3.125
Likviditetresultat i alt		<u>-35.919.638</u>	<u>97.547</u>	<u>925.499</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København	11	289.000.000	266.000.000
Igangværende byggesager		0	21.458.986
Fiberby	12	11.623	14.748
Materielle anlægsaktiver		<u>289.011.623</u>	<u>287.473.734</u>
Anlægsaktiver		<u>289.011.623</u>	<u>287.473.734</u>
Restancer , andelshavere		0	0
Andre tilgodehavender	13	17.800	6.232
Periodeafgrænsningsposter	14	96.789	140.106
Tilgodehavender		<u>114.589</u>	<u>146.338</u>
Likvide beholdninger	15	<u>5.548.329</u>	<u>6.998.430</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.662.918</u>	<u>7.144.768</u>
Aktiver		<u><u>294.674.541</u></u>	<u><u>294.618.502</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		8.818.000	8.818.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		209.789.634	207.565.021
Overført resultat m.v.		-27.828.131	-30.220.773
Egenkapital før andre reserver		<u>190.779.503</u>	<u>186.162.248</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		25.000.000	60.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		596.326	561.916
Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden)		0	0
Andre reserver		<u>25.596.326</u>	<u>60.561.916</u>
Egenkapital		<u>216.375.829</u>	<u>246.724.164</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	<u>210.055</u>	<u>220.959</u>
Hensatte forpligtelser		<u>210.055</u>	<u>220.959</u>
Prioritetsgæld	17	<u>41.156.840</u>	<u>24.305.426</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>41.156.840</u>	<u>24.305.426</u>
Prioritetsgæld	17	1.335.569	732.587
Kreditinstitutter	18	32.260.203	16.189.545
Deposita og fast forudbetalt leje		28.924	29.816
Varmeregnskab	19	249.343	229.762
Antenneregnskab	20	21.856	30.384
Forudbetalt boligafgift og leje		6.267	6.267
Forudbetaling salg af andelsboliger		1.190.227	2.534.452
Mellemregning administrator		9.215	3.125
Mellemregning andelshavere		30.708	28.404
Mellemregning overdragelser af andele		21.893	59.605
Øvrig gæld	21	<u>1.777.612</u>	<u>3.524.006</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.931.817</u>	<u>23.367.953</u>
Gældsforpligtelser		<u>78.088.657</u>	<u>47.673.379</u>
Passiver		<u>294.674.541</u>	<u>294.618.502</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	8.818.000	8.818.000
Tilgang nye andele	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.818.000</u>	<u>8.818.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	207.565.021	177.565.021
Årets opskrivning	2.224.613	30.000.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>209.789.634</u>	<u>207.565.021</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-30.220.773	-6.625.611
Tillægsværdi nye andele	0	0
Salg af andele	-2.200	0
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond	0	2.690
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	2.496.990	-716.543
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	-25.000.000
Overført fra andre reserver (værdiforringelse)	35.000.000	
Rest af årets resultat	<u>-35.102.148</u>	<u>2.118.691</u>
	<u>-27.828.131</u>	<u>-30.220.773</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>190.779.503</u>	<u>186.162.248</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	60.000.000	35.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	25.000.000
Anvendt i året	<u>-35.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>25.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	0	0
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>25.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsforening		
Reserve, primo	561.916	633.255
Korrektion primo		-31.312
Reserveret i året (indbetaling + renter)	34.410	31.521
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-71.548</u>
	<u>596.326</u>	<u>561.916</u>
Reserve for Grundebyfornyelsestilsud med tilbagebetalingspligt	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>596.326</u>	<u>561.916</u>
Andre reserver	<u>25.596.326</u>	<u>60.561.916</u>
Egenkapital i alt	<u>216.375.829</u>	<u>246.724.164</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesomkostninger)	3.877.750	3.877.750	4.862.386
Altantillæg	76.550	475.000	0
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	<u>3.958.500</u>	<u>4.356.950</u>	<u>4.866.586</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Leje beboelse	203.824	203.000	202.222
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>209.824</u>	<u>209.000</u>	<u>208.222</u>
Note 3. Andre indtægter			
Diverse indtægter ejendom	26.128	0	4.603
Leje tomgang	-9.556	0	0
Afsluttet forsikringssager	4.469	0	0
	<u>21.041</u>	<u>0</u>	<u>4.603</u>
Note 4. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	465.603	465.600	465.603
Renovation	243.003	246.000	230.215
Rottebekæmpelse	5.800	4.000	4.162
Skorstensfejer	0	0	0
Ejendomsforsikring	179.644	186.000	181.252
Erhvervsforsikring	3.948	3.500	3.489
Glasforsikring	16.682	16.500	16.572
Vandforbrug (fællesarealer)	269.311	300.000	279.926
Årsafregning vand	15.454	0	-27.017
Forbrugsafgift tomgang	1.700	0	0
Elforbrug (fællesarealer)	125.873	110.000	107.744
	<u>1.327.018</u>	<u>1.331.600</u>	<u>1.261.946</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	189.000	210.000	186.000
Trappevask	156.818	170.500	152.614
Håndværkerrensning hovedtrapper	4.331	0	0
Rengøringsartikler	17.367	12.500	11.919
Telefon vicevært	10.900	12.500	11.429
Gebyr dataløn	2.983	4.000	3.005
Viceværtkontor	9.057	3.000	2.800
Vinduespolering	15.447	17.500	14.997
Skadedyr	5.349	20.000	22.894
Oprydning kælder	0	25.000	26.459
Haveanlæg	0	10.000	9.850
Diverse	3.125	0	0
	<u>414.377</u>	<u>485.000</u>	<u>441.967</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	30.527	0	9.160
VVS faldstammer og stigestreng	14.963	0	1.928
Kloakarbejde	27.612	0	36.238
Elektriker	12.596	0	16.443
Låsesmed, nøgler og skilte	19.985	0	26.129
Dørtelefon/porttelefon	54.368	0	18.298
Nøgler opkrævet	-3.040	0	-4.560
Murer	99.794		
Snedker og tømrer	42.778	0	19.250
Tag og tagrender	1.554	0	21.489
Glarmester	2.831	0	6.474
Reparation/service eftersyn elevator	45.675	0	81.355
Teknisk Rådgivning	7.075	25.000	0
Varmeanlæg	42.050	0	39.602
Drift af maskiner	0	0	497
Vejvedligeholdelse	0	0	3.883
Øvrige vedligeholdelse	45.425	0	29.950
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	750.000	0
	<u>444.193</u>	<u>775.000</u>	<u>306.136</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Varmeblæsere	0	0	42.196
Nye vandmålere	44.323	0	99.769
Nye radiatormålere	64.650	0	0
Installation af dykpumper	51.518	0	0
Udskiftning af faldstammer overført fra byggesag	32.895.266		
Renovering af kloakker overført fra byggesag	2.665.309		
	<u>35.721.066</u>	<u>0</u>	<u>141.965</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	206.500	203.500	200.485
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	3.000
Påkravsgebyr - administration netto	286	0	286
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000	30.000
Advokathonorar	2.500	0	0
Varmeregnskabshonorar	42.181	40.000	35.764
Gebyrer m.v.	10.405	10.000	8.775
E-boks	4.624	0	0
Kontorartikler m.v.	8.559	5.000	3.962
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>308.055</u>	<u>291.500</u>	<u>282.272</u>
Bestyrelsehonorar	19.750	19.250	19.250
Valuarvurdering	21.950	26.250	23.125
Generalforsamling, møder	25.929	27.750	27.310
Internetopkobling	2.910	3.000	2.910
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>70.539</u>	<u>76.250</u>	<u>72.595</u>
	<u>378.594</u>	<u>367.750</u>	<u>354.867</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	0
Grundejernes investeringsfond	2.889	0	0
	<u>2.889</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, pengeinstitutter, incl. negativ renter	28.924	10.000	15.035
Realkredit Danmark Danmark	391.990	232.500	123.624
Bidrag Realkredit Danmark	165.761	190.200	105.627
Kurstab ved låneomlægning	0	0	126.452
Låneomkostninger	366.590	0	102.048
	<u>953.265</u>	<u>432.700</u>	<u>472.786</u>

Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København		
Kostpris 1. januar	58.434.979	58.434.979
Tilgang overført fra byggesag altaner	20.775.387	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>79.210.366</u>	<u>58.434.979</u>
Opskrivninger 1. januar	207.565.021	177.565.021
Årets opskrivning	2.224.613	30.000.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>209.789.634</u>	<u>207.565.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>289.000.000</u>	<u>266.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u>147.500.000</u>	<u>147.500.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarerne Peter Winther og Alex Hugger, fra Colliers International Danmark A/S den 4. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom ifølge valuarrapport 289.000.000 kr. er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,125% incl. inflation.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 289.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,125 % inkl. Inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m2	628	kr./m2
Moderniseringsomkostning	1.728	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 28.000.000.

Noter til balancen - fortsat

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundskøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 79.210.366.

	2021 kr.	2020 kr.
Note 12. Fiberby		
Kostpris 1. januar	31.250	31.250
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>31.250</u>	<u>31.250</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	16.502	13.377
Afskrivning indeværende år	3.125	3.125
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>19.627</u>	<u>16.502</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>11.623</u></u>	<u><u>14.748</u></u>

Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende E/F Strandbo II	14.329	6.232
Mellemregning administrator	1.000	0
Øvrige tilgodehavender/overdragelser	2.471	0
	<u>17.800</u>	<u>6.232</u>
Note 14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt vand	29.493	73.197
Forudbetalt TDC 1. kvartal	717	2.957
Forudbetalt Hofor varme	54.562	56.530
Forudbetalt Wannafind	1.192	1.192
Forudbetalt ejendomsforsikring	0	1.620
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	672	587
Forudbetalt hostmaster	0	50
Forudbetalt lovpligtig eftersyn elevatorer	6.863	
Forudbetalt leje af måtter	3.290	3.973
	<u>96.789</u>	<u>140.106</u>
Note 15. Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	4.939.588	6.424.048
Danske Bank 3001-11710581	3.675	3.690
Danske Bank 9570-60059837	8.740	8.776
Grundejernes Investeringsfond (bunden)	596.326	561.916
	<u>5.548.329</u>	<u>6.998.430</u>
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	220.959	203.004
Hensat i året	18.354	17.955
	<u>239.313</u>	<u>220.959</u>
Anvendt	29.258	0
Indtægtsført	0	0
Saldo 31. december	<u>210.055</u>	<u>220.959</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 17. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Realkredit Danmark A/S lån 005	282.314	732.587	22.470.883	23.588.884	24.321.470
Realkredit Danmark A/S lån 006	275.437	489.028	20.021.526	20.683.972	0
Årets indeksering				0	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				44.272.856	24.321.470
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.780.447	716.543
	<u>557.751</u>	<u>1.221.615</u>	<u>42.492.409</u>	<u>42.492.409</u>	<u>25.038.013</u>
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	<u>557.751</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				1.335.569	732.587
Lang del af gæld (mere end 1 år)				41.156.840	24.305.426
				<u>42.492.409</u>	<u>25.038.013</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>37.465.395</u>	<u>20.601.228</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 005. Hovedstol kr. 24.575.000. Rentesats 0,7740% samt bidragssats 0,4%. Restløbetid 28 år og 8 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 738.273.

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 21.173.000. Rentesats 1,1836% samt bidragssats 0,4%. Restløbetid 29 år og 3 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 597.296.

Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 18. Kreditinstitutter		
Danske Bank 4816-069521, byggelån	30.193.522	16.189.545
Danske Bank 4816-072107, byggelån	2.066.681	0
	<u>32.260.203</u>	<u>16.189.545</u>
Note 19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varmebidrag	142.463	145.686
Betalt varmeudgifter	-102.455	-109.079
Energimærke	-6.114	-9.171
Varmeafregning	215.449	202.326
	<u>249.343</u>	<u>229.762</u>
Note 20. Antenneregnskab		
Saldo primo	30.384	31.463
Indbetalt a conto internet	107.062	101.938
Betalt internet	-100.590	-97.380
Sanering af udstyr	-15.000	0
Antenneudgifter	0	-5.637
	<u>21.856</u>	<u>30.384</u>

Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 21. Øvrig gæld		
Skyldig A-skat	0	50.600
Skyldig AM-bidrag	0	12.000
Hensat skyldig revisor	30.000	30.000
Skyldig Zimling VVS & Viceværtsservice ApS	16.563	15.500
Skyldig Hofoor	15.455	37.228
Skyldig Ørsted	15.094	34.339
Skyldig Seas	196	0
Afsat Brunata	39.454	18.317
Afsat bestyrelseshonorar	19.750	19.250
Skyldig Brunata	64.650	0
Skyldig Skou Gruppen A/S	287.938	0
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	0	2.957
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	2.275	11.432
Skyldig JF Terrazzo & Rengøring	2.550	0
Skyldig Mejlshede Låse A/S	3.859	2.895
Skyldig H. Høgsbro Holm & Kristian Nørgaard	0	19.051
Skyldig Automatikgruppen	11.851	9.236
Skyldig Automester Kim Andersen	0	1.628
Skyldig Altan. Dk	22.326	1.562.000
Skyldig altaner	2.660	0
Skyldig Scandia Låseservice	11.115	4.910
Skyldig De Blå Mænd	202.719	0
Skyldig City Elevator	0	14.662
Skyldig Kloak.tv.dk	0	25.000
Skyldig Vurderingsringen ApS	3.750	3.750
Skyldig Reklamationshåndtering	43.456	0
Skyldig Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	52.767	0
Skyldig J.P. Hoverby A/S	0	3.744
Skyldig Bang & Beenfeldt A/S	4.107	0
Skyldig Måtte Xpressen A/S	4.171	0
Skyldig omkostninger byggesag VVS	367.232	1.645.507
Skyldig omkostninger byggesag Kloak	553.674	0
	1.777.612	3.524.006

Noter til balancen - fortsat

Note 22. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 45.748.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 289.000.000.

Til sikkerhed for bankmællenværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.900.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 289.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rate for byggelånet i Danske Bank.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Foreningen udlejer fortsat 7 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2019	2020	2021	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		m ²	m ²	stk.	m ²
B1	Andelsboliger	8.840	8.840	117	8.840
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	399	399	7	399
B4	Erhvervslejemål	119	119	2	119
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	9.358	9.358	126	9.358

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit/bygge kredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	289.000.000	30.883

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.000.000	2.672

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,65
----	-------------------------------------	------

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	371.914	* 12 /	8.840	505
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.840	0
H3	Boliglejeindtægter	16.985	* 12 /	8.840	23

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	274	235	-3.967

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.581
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.193
K3	Teknisk andelsværdi	29.774

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	33	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	15	3.817
M3	Vedligeholdelse i alt	53	48	3.864

		%
P	Friværdi	72,98

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	256	157	138

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		190.779.503
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	42.492.409	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-42.492.409</u>	<u>0</u>
		<u>190.779.503</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>190.779.503</u> 8.818.000	<u>21,6400</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 27. juni 2021		<u>21,1116</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglove samt foreningens 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld er indregnet til kursværdi. Hidtil har prioritetsgæld været indregnet til nominel restgæld. Kursregulering udgør primo kr. - 716.543.

Reserve for Grundejernes Investeringsfond medtages som bunden reserve under egenkapital. Hidtil har reserve for Grundejernes Investesteringsfond været medtaget under hensatte forpligtelser.

Indestående i Grundejernes medtages fremadrettet under likvide beholdninger. Hidtil har indestående været medtaget under andre tilgodehavender.

Årets regulering af indestående og forpligtelse til Grundejernes Investeringsfond afsættes ikke som hidtil.

Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapital primo.

Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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 resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Fiberby udstyr/netværk	10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsr.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående i på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Der er ikke indregnet udskudt skat, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynlig, at der vil være udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Byggelån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenue (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 23, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Andelsboligforeningen Strandbo I

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	289.000.000	30.883

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.000.000	2.672

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	505

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.581
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.193
K3	Teknisk andelsværdi	29.774

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	72,98

PENNEO

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

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

Michael Suhr Fabrin

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-12 11:59:25 UTC

NEM ID 

Sinor Soltanizadeh


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-874239139550

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-12 12:05:38 UTC

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-12 12:14:42 UTC

NEM ID 

Poul Have Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-855065160844

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-12 20:34:26 UTC

NEM ID 

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 90.161.xxx.xxx

2022-05-14 12:03:38 UTC

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-17 07:20:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YMBGT-Y4E3A-IGWSA-8331E-5ZPM5-KXEID

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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