

Andelsboligforeningen

Strandbo I

Strandboulevarden 8-18

København Ø

CVR-nr. 25984803

Årsrapport for 2023

24. regnskabsår

Administrator:

Sangea Advokatanpartsselskab

Grydeåsen 6

2765 Smørum

Tlf.: 70 22 01 22

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	24
Anvendt regnskabspraksis	25
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

Sebastian L. Peronard

Cecilie B Rosentoft

Steen Barkling

Alexandra Schou

Administrator

Sangea Advokatanpartsselskab

Grydeåsen 6

2765 Smørum

Tlf.: 70 22 01 22

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2024

Bestyrelsen:

Poul Have Nielsen

Sebastian L. Peronard

Cecilie B Rosentoft

Steen Barkling

Alexandra Schou

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2. april 2024

Administrator

Sangea Advokatanpartsselskab

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 sammenligningstal 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 2. april 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	4.410.351	4.385.609	4.359.447
Lejeindtægter	2	189.315	187.300	183.210
Andre indtægter	3	-2.503	0	304.559
Indtægter i alt		<u>4.597.163</u>	<u>4.572.909</u>	<u>4.847.216</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	4	1.139.821	1.133.854	1.149.756
Renholdelse og udenomsarealer	5	805.748	780.000	475.984
Vedligeholdelse, løbende	6	345.635	500.000	580.114
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.279.927	2.500.000	2.903.293
Administrations- og foreningsomkostninger	8	377.230	426.500	389.792
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	17.150	17.150	15.921
Afskrivninger inventar mv.	12	3.125	3.125	3.125
Omkostninger i alt		<u>4.968.636</u>	<u>5.360.629</u>	<u>5.517.985</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-371.473</u>	<u>-787.720</u>	<u>-670.769</u>
Finansielle indtægter	9	0	0	1.429
Finansielle omkostninger	10	1.573.201	1.341.832	975.487
Finansielle poster, netto		<u>1.573.201</u>	<u>1.341.832</u>	<u>974.058</u>
Resultat før skat		-1.944.674	-2.129.552	-1.644.827
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>-1.944.674</u>	<u>-2.129.552</u>	<u>-1.644.827</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		0	0	-596.326
Anvendt fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-1.944.674	-2.129.552	-1.048.501
		<u>-1.944.674</u>	<u>-2.129.552</u>	<u>-1.644.827</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		-1.944.674	-2.129.552	-1.644.827
Kurstab ved indfrielse af kontantlån og låneomlægning		0	0	75.918
Betalte prioritetsafdrag		-1.348.401	-1.344.000	-1.335.569
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		3.125	3.125	3.125
Likviditetresultat i alt		<u>-3.289.950</u>	<u>-3.470.427</u>	<u>-2.901.353</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København	11	313.100.000	294.200.000
Fiberby	12	<u>5.373</u>	<u>8.498</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>313.105.373</u>	<u>294.208.498</u>
Anlægsaktiver		<u>313.105.373</u>	<u>294.208.498</u>
Restancer, andelshavere		51.252	9.279
Mellemregning overdragelse af andele		10.250	23.547
Andre tilgodehavender	13	113.536	43.287
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.251</u>	<u>143.254</u>
Tilgodehavender		<u>186.289</u>	<u>219.367</u>
Likvide beholdninger	14	<u>872.117</u>	<u>3.371.351</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.058.406</u>	<u>3.590.718</u>
Aktiver		<u><u>314.163.779</u></u>	<u><u>297.799.216</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		8.874.000	8.874.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		233.482.259	214.582.259
Overført resultat m.v.		-12.194.201	-26.627.725
Egenkapital før andre reserver		<u>230.162.058</u>	<u>196.828.534</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.000.000	25.000.000
Reserve for kurstab på prioritetsgæld		6.767.536	8.711.536
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		0	0
Andre reserver		<u>14.767.536</u>	<u>33.711.536</u>
Egenkapital		<u>244.929.594</u>	<u>230.540.070</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	<u>201.802</u>	<u>184.652</u>
Hensatte forpligtelser		<u>201.802</u>	<u>184.652</u>
Prioritetsgæld	16	<u>65.108.605</u>	<u>63.877.505</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>65.108.605</u>	<u>63.877.505</u>
Prioritetsgæld	16	1.361.362	1.348.401
Deposita og fast forudbetalt leje		22.005	30.764
Varmeregnskab	17	229.321	226.979
Vandregnskab	18	0	18.253
Forudbetalt boligafgift og leje		30.685	38.443
Mellemregning overdragelser af andele		1.220.084	0
Øvrig gæld	19	<u>1.060.321</u>	<u>1.534.149</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.923.778</u>	<u>3.196.989</u>
Gældsforpligtelser		<u>69.032.383</u>	<u>67.074.494</u>
Passiver		<u>314.163.779</u>	<u>297.799.216</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	8.874.000	8.818.000
Tilgang nye andele	0	56.000
	<u>8.874.000</u>	<u>8.874.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	214.582.259	209.789.634
Årets opskrivning	18.900.000	4.792.625
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>233.482.259</u>	<u>214.582.259</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-26.627.725	-27.828.131
Korrektion primo	34.560	0
Salg af andele	-7.900	1.115.300
Invendig vedligehold ved salg af andelsbolig	0	41.325
Korrektion Grundejernes investeringsfond	0	-31.116
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-2.592.462	9.834.934
Overført til andre reserver (kurstab på prioritetsgæld)	1.944.000	-8.711.536
Overført fra andre reserver (værdiforringelse)	17.000.000	0
Rest af årets resultat	-1.944.674	-1.048.501
	<u>-12.194.201</u>	<u>-26.627.725</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>230.162.058</u>	<u>196.828.534</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	25.000.000	25.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	-17.000.000	0
Anvendt i året	0	0
	<u>8.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Reserve for kurstab på prioritetsgæld		
Reserve, primo	8.711.536	8.711.536
Regulering afsat reserve for kurstab prioritetsgæld 75%	-1.944.000	0
	<u>6.767.536</u>	<u>8.711.536</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>14.767.536</u>	<u>33.711.536</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsforening		
Reserve, primo	0	596.326
Korrektion primo	0	0
Reserveret i året (indbetaling + renter)	0	0
Anvendt i året	0	-596.326
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>14.767.536</u>	<u>33.711.536</u>
Egenkapital i alt	<u>244.929.594</u>	<u>230.540.070</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesomkostninger)	3.448.771	3.424.889	3.430.797
Altantillæg	925.620	924.600	924.450
Vedligeholdelse altaner	31.760	31.920	0
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	<u>4.410.351</u>	<u>4.385.609</u>	<u>4.359.447</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Leje beboelse	187.315	187.300	177.210
Leje kælder	2.000	0	6.000
	<u>189.315</u>	<u>187.300</u>	<u>183.210</u>
Note 3. Andre indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	0	11.346
Nulstilling af antenneregnskab	0	0	20.713
Leje tomgang	-2.503	0	0
Afsluttet forsikringsager	0	0	0
Erstatning p-plads Københavns Kommune	0	0	272.500
	<u>-2.503</u>	<u>0</u>	<u>304.559</u>
Note 4. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	465.603	465.602	465.603
Renovation	349.277	354.000	292.531
Rottebekæmpelse	3.592	3.000	3.304
Ejendomsforsikring	205.031	215.500	186.537
Erhvervsforsikring	4.673	4.500	4.486
Glasforsikring	18.704	17.000	17.185
Vandforbrug (fællesarealer)	6.382	20.000	57.377
Vandretur 1/1 - 30/6 2022	-5.622	0	0
Forbrugsafgift tomgang	952	0	-384
Elforbrug (fællesarealer)	91.229	54.252	123.117
	<u>1.139.821</u>	<u>1.133.854</u>	<u>1.149.756</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
	kr.	(ej revideret) kr.	kr.
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	200.500	200.500	196.000
Trappevask	173.037	173.500	164.266
Hovedrengøring	0	0	3.465
Håndværkerrengøring hovedtrapper	0	0	0
Rengøringsartikler	0	0	18.654
Måtteleje	19.166	19.000	0
Telefon vicevært	9.698	10.000	10.880
Gebyr dataløn	0	0	662
Viceværtkontor	10.034	0	10.281
Vinduespolering	16.951	17.000	16.144
Skadedyrsbekæmpelse	28.362	0	5.632
Gårdlaug inkl. Skur m.v.	348.000	360.000	50.000
Diverse	0	0	0
	<u>805.748</u>	<u>780.000</u>	<u>475.984</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	8.450	0	23.028
VVS udskiftning af ekspansionsbeholder	0	0	106.250
Kloakarbejde	68.778	0	0
Elektriker	23.711	0	10.572
Låsesmed, nøgler og skilte	16.285	0	34.018
Dørtelefon/porttelefon	36.115	0	17.442
Nøgler opkrævet	-5.240	0	-2.280
Murer	0	0	23.625
Selvrisiko skønsmand	0	0	5.000
Maler	0	0	28.722
Snedker og tømrer	26.933	0	143.394
Reparation af port	0	0	2.033
Glarmester	6.517	0	0
Reparation/service eftersyn elevator	38.117	0	45.681
Teknisk Rådgivning	1.494	0	7.500
Teknisk rådgivning tidligere år	0	0	-4.106
Serviceaftale ejendom	38.748	0	0
Varmeanlæg	85.727	0	91.518
Øvrige vedligeholdelse	0	0	47.717
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	500.000	0
	<u>345.635</u>	<u>500.000</u>	<u>580.114</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Konstruktionsfejl 6 sals altaner	1.933.876	0	1.122.075
Forlig byggesag VVS	450.000	0	0
Afsat skyldig byggesag VVS primo	-414.643	0	0
VVS montering af luftpotter	80.250	0	0
Følgearbejde i.f.m. vandskade	78.210	0	0
Selvrisiko vandskade	50.353	0	0
Udskiftning af opgang og kælderdører	0	0	293.177
Tømrer vandskade ved altandører	0	0	188.825
Teknisk rådgivning fugt	0	0	82.668
Teknisk rådgivning brugsvand og varmeinstallationer	96.462	0	97.577
Teknisk rådgivning retablering af stuk i lejligheder	0	0	22.062
Glarmester nye vinduer og altaner	0	0	158.540
Udskiftning af faldstammer	5.419	0	887.686
Renovering af kloakker overført fra byggesag	0	0	50.683
Budgetteret vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.500.000	0
	<u>2.279.927</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.903.293</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	184.456	210.000	214.600
Opstart administration	20.000		
Øvrige administrationsomkostninger	6.757	0	3.000
Påkravsgebyr - administration netto	0	0	72
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	32.000	31.000
Advokathonorar	0	30.000	0
Varmeregnskabshonorar	31.423	49.000	47.812
Vandregnskabshonorar	10.483		
Gebyrer m.v.	19.937	20.000	12.174
E-boks	0	0	15.007
Kontorartikler/porto	6.104	30.000	10.079
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>311.160</u>	<u>371.000</u>	<u>333.744</u>
Bestyrelseshonorar	19.750	20.500	15.800
Valuarvurdering	24.200	0	18.750
Generalforsamling, møder	19.022	35.000	18.506
Internetopkobling	3.098	0	2.992
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>66.070</u>	<u>55.500</u>	<u>56.048</u>
	<u>377.230</u>	<u>426.500</u>	<u>389.792</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Grundejernes investeringsfond	0	0	1.429
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.429</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	0	22.082
Renter/bidrag Realkredit Danmark	1.569.519	1.341.832	877.487
Låneomkostninger	0	0	75.918
Renteudgifter kreditorer	2.882	0	0
Renter/gebyr skat	800	0	0
	<u>1.573.201</u>	<u>1.341.832</u>	<u>975.487</u>

Noter til balancen

	2023 kr.	2022 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København		
Kostpris 1. januar	79.617.741	79.210.366
Tilgang overført fra byggesag altaner	0	407.375
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>79.617.741</u>	<u>79.617.741</u>
Opskrivninger 1. januar	214.582.259	209.789.634
Årets opskrivning	18.900.000	4.792.625
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>233.482.259</u>	<u>214.582.259</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>313.100.000</u>	<u>294.200.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>147.500.000</u>	<u>147.500.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Ellekilde fra STAD Valuar den 31. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom er ifølge valuarrapport 313.100.000 kr, og er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,9% incl. 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	683 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	2.367 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. 13.300.000

Noter til balancen - fortsat

Hvis lejeindtægten falder med 5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 22.700.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 79.617.741.

	2023 kr.	2022 kr.
Note 12. Fiberby		
Kostpris 1. januar	31.250	31.250
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>31.250</u>	<u>31.250</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	22.752	19.627
Afskrivning indeværende år	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>25.877</u>	<u>22.752</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.373</u>	<u>8.498</u>

Noter til balancen - fortsat

	2023 kr.	2022 kr.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende E/F Strandbo II	19.898	19.598
Tilgodehavende forsikrings sag	0	9.950
Mellemregning administrator	1.000	1.000
Tilgodehavende udlæg	7.572	12.739
Tilgodehavende vandregnskab	60.869	0
Øvrige tilgodehavender	24.197	0
	<u>113.536</u>	<u>43.287</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Danske Bank 3204310432	862.613	3.358.990
Danske Bank 11710581	802	3.659
Danske Bank 60059837	8.702	8.702
	<u>872.117</u>	<u>3.371.351</u>
Note 15. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	184.652	210.055
Hensat i året	17.150	15.921
	<u>201.802</u>	<u>225.976</u>
Anvendt	0	41.324
Indtægtsført	0	0
Saldo 31. december	<u>201.802</u>	<u>184.652</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
Realkredit Danmark A/S lån 005	264.996	744.004	17.066.549	22.106.607	22.850.611
Realkredit Danmark A/S lån 006	314.512	604.397	15.499.418	19.482.279	20.086.676
Realkredit Danmark A/S lån 007	990.011	0	33.904.000	33.904.000	33.904.000
Årets indeksering				0	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				75.492.886	76.841.287
Kursregulering af prioritetsgæld				-9.022.919	-11.615.381
	<u>1.569.519</u>	<u>1.348.401</u>	<u>66.469.967</u>	<u>66.469.967</u>	<u>65.225.906</u>
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	<u>1.569.519</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				1.361.362	1.348.401
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>65.108.605</u>	<u>63.877.505</u>
				<u>66.469.967</u>	<u>65.225.906</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>68.553.841</u>	<u>69.968.363</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 005. Hovedstol kr. 24.575.000. Rentesats 0,7740% samt bidragsats 0,4%. Restløbetid 26 år og 8 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 749.779

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 21.173.000. Rentesats 1,1836% samt bidragsats 0,4%. Restløbetid 27 år og 3 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 611.583.

Realkredit Danmark A/S, FlexLife lån 007. Hovedstol kr. 33.904.000, Rentesats 2,51%, restløbetid 28 år, afdragsfrit. I lånets sidste termin skal betales en ydelse, der er stor nok til at betale hele lånet ud.

Noter til balancen - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varmebidrag	146.249	141.863
Betalt varmeudgifter	-174.719	-156.908
Energimærke	0	-3.057
Varmeafregning	<u>257.791</u>	<u>245.081</u>
	<u>229.321</u>	<u>226.979</u>
Note 18. Vandregnskab		
Indbetalt a conto vandbidrag	51.878	155.121
Betalt vandudgifter	-73.065	-136.868
Vandafregning	-39.682	0
Overført til tilgodehavende vandregnskab	<u>60.869</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>18.253</u>

Noter til balancen - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 19. Øvrig gæld		
Hensat skyldig revisor	32.000	31.000
Skyldig Zimling VVS & Viceværtsservice ApS	33.000	18.975
Skyldig Hofor	12.624	0
Skyldig Ørsted	15.519	31.881
Skyldig Brunata	45.045	43.950
Afsat administrator	0	4.705
Afsat bestyrelses honorar	19.750	19.750
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	69.660	480.172
Skyldig Forstædernes forsikring	50.000	0
Øvrige skyldige omkostninger	782.723	903.716
	<u>1.060.321</u>	<u>1.534.149</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 79.652.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 313.100.000.

Herudover er der stillet sikkerhed ved afgiftpantebrev på kr. 1.996.000 i medfør af tinglysningslovens § 16.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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 opsige 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 6 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2021	2022	2023	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		m ²	m ²	stk.	m ²
B1	Andelsboliger	8.840	8.896	118	8.896
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	399	343	6	343
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

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	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	313.100.000	33.458

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.767.536	1.578

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,72
----	-------------------------------------	------

	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 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	380.534	* 12 /	8.896	513
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.896	0
H3	Boliglejeindtægter	15.608	* 12 /	8.896	21

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-3.967	-185	-219

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	25.873
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.641
K3	Teknisk andelsværdi	33.514

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	62	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	3.817	310	244
M3	Vedligeholdelse i alt	3.864	372	281

		%
P	Friværdi	77,95

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	138	150	152

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. 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		230.162.058
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	66.469.967	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-66.469.967</u>	<u>0</u>
		<u><u>230.162.058</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>230.162.058</u> 8.874.000	<u><u>25,9400</u></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2023		<u><u>22,1800</u></u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

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 regnskabsår.

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 reseverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede 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 opsigte 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 nominal 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 21, er opgjort i henhold til bekendgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets 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	313.100.000	33.458

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.767.536	1.578

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	513

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	25.873
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.641
K3	Teknisk andelsværdi	33.514

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

		%
P	Friværdi	77,95