

Andelsboligforeningen

Strandbo I

Strandboulevarden 8-18

København Ø

CVR-nr. 25984803

Årsrapport for 2022

23. 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
Administratorerklæring	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

Sebastian L. Peronard

Cecilie B Rosentoft

Katrine May

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 / 2023

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2023

Bestyrelsen:

Poul Have Nielsen

Sebastian L. Peronard

Cecilie B Rosentoft

Katrine May

Sinor Soltanizadeh

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 11. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 11. april 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	4.359.447	4.502.200	3.958.500
Lejeindtægter	2	183.210	182.000	209.824
Andre indtægter	3	304.559	0	21.041
Indtægter i alt		<u>4.847.216</u>	<u>4.684.200</u>	<u>4.189.365</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	4	1.149.756	1.411.600	1.327.018
Renholdelse og udenomsarealer	5	475.984	470.000	414.377
Vedligeholdelse, løbende	6	580.114	775.000	444.193
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.903.293	0	35.721.066
Administrations- og foreningsomkostninger	8	389.792	393.850	378.594
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	15.921	18.300	18.354
Afskrivninger inventar mv.	12	3.125	3.125	3.125
Omkostninger i alt		<u>5.517.985</u>	<u>3.071.875</u>	<u>38.306.727</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-670.769</u>	<u>1.612.325</u>	<u>-34.117.362</u>
Finansielle indtægter	9	1.429	0	2.889
Finansielle omkostninger	10	975.487	628.000	953.265
Finansielle poster, netto		<u>974.058</u>	<u>628.000</u>	<u>950.376</u>
Resultat før skat		<u>-1.644.827</u>	<u>984.325</u>	<u>-35.067.738</u>
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u><u>-1.644.827</u></u>	<u><u>984.325</u></u>	<u><u>-35.067.738</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		-596.326	0	34.410
Anvendt fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-1.048.501	984.325	-35.102.148
		<u>-1.644.827</u>	<u>984.325</u>	<u>-35.067.738</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		-1.644.827	984.325	-35.067.738
Kurstab ved indfrielse af kontantlån og låneomlægning		75.918	0	366.590
Betalte prioritetsafdrag		-1.335.569	-1.058.000	-1.221.615
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		3.125	3.125	3.125
Likviditetresultat i alt		<u>-2.901.353</u>	<u>-70.550</u>	<u>-35.919.638</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København	11	294.200.000	289.000.000
Igangværende byggesager		0	0
Fiberby	12	8.498	11.623
Materielle anlægsaktiver		<u>294.208.498</u>	<u>289.011.623</u>
Anlægsaktiver		<u>294.208.498</u>	<u>289.011.623</u>
Grundejernes Investeringsfond (bunden)		0	596.326
Restancer, andelshavere		9.279	0
Mellemregning overdragelse af andele		23.547	0
Andre tilgodehavender	13	43.287	17.800
Periodeafgrænsningsposter	14	143.254	96.789
Tilgodehavender		<u>219.367</u>	<u>710.915</u>
Likvide beholdninger	15	<u>3.371.351</u>	<u>4.952.003</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.590.718</u>	<u>5.662.918</u>
Aktiver		<u><u>297.799.216</u></u>	<u><u>294.674.541</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		8.874.000	8.818.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		214.582.259	209.789.634
Overført resultat m.v.		-26.627.725	-27.828.131
Egenkapital før andre reserver		<u>196.828.534</u>	<u>190.779.503</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		25.000.000	25.000.000
Reserve for kurstab på prioritetsgæld		8.711.536	0
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		0	596.326
Andre reserver		<u>33.711.536</u>	<u>25.596.326</u>
Egenkapital		<u>230.540.070</u>	<u>216.375.829</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	<u>184.652</u>	<u>210.055</u>
Hensatte forpligtelser		<u>184.652</u>	<u>210.055</u>
Prioritetsgæld	17	<u>63.877.505</u>	<u>41.156.840</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>63.877.505</u>	<u>41.156.840</u>
Prioritetsgæld	17	1.348.401	1.335.569
Kreditinstitutter	18	0	32.260.203
Deposita og fast forudbetalt leje		30.764	28.924
Varmeregnskab	19	226.979	249.343
Antenneregnskab	20	0	21.856
Vandregnskab	21	18.253	0
Forudbetalt boligafgift og leje		38.443	6.267
Forudbetaling salg af andelsboliger		0	1.190.227
Mellemregning administrator		0	9.215
Mellemregning andelshavere		0	30.708
Mellemregning overdragelser af andele		0	21.893
Øvrig gæld	22	<u>1.534.149</u>	<u>1.777.612</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.196.989</u>	<u>36.931.817</u>
Gældsforpligtelser		<u>67.074.494</u>	<u>78.088.657</u>
Passiver		<u>297.799.216</u>	<u>294.674.541</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	8.818.000	8.818.000
Tilgang nye andele	56.000	0
	<u>8.874.000</u>	<u>8.818.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	209.789.634	207.565.021
Årets opskrivning	4.792.625	2.224.613
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>214.582.259</u>	<u>209.789.634</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-27.828.131	-30.220.773
Salg af andele	1.115.300	-2.200
Invendig vedligehold ved salg af andelsbolig	41.325	0
Korrektion Grundejernes investeringsfond	-31.116	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	9.834.934	2.496.990
Overført til andre reserver (kurstab på prioritetsgæld)	-8.711.536	0
Overført fra andre reserver (værdiforringelse)	0	35.000.000
Rest af årets resultat	-1.048.501	-35.102.148
	<u>-26.627.725</u>	<u>-27.828.131</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>196.828.534</u>	<u>190.779.503</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	25.000.000	60.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	-35.000.000
	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Reserve for kurstab på prioritetsgæld		
Reserve, primo	0	0
Reserveret til kurstab på prioritetsgæld 75% af kr. 11.615.381	8.711.536	0
	<u>8.711.536</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>33.711.536</u>	<u>25.000.000</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsforening		
Reserve, primo	596.326	561.916
Korrektion primo	0	0
Reserveret i året (indbetaling + renter)	0	34.410
Anvendt i året	-596.326	0
	<u>0</u>	<u>596.326</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>0</u>	<u>596.326</u>
Andre reserver	<u>33.711.536</u>	<u>25.596.326</u>
Egenkapital i alt	<u>230.540.070</u>	<u>216.375.829</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesomkostninger)	3.430.797	3.580.000	3.877.750
Altantillæg	924.450	918.000	76.550
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	<u>4.359.447</u>	<u>4.502.200</u>	<u>3.958.500</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Leje beboelse	177.210	176.000	203.824
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>183.210</u>	<u>182.000</u>	<u>209.824</u>
Note 3. Andre indtægter			
Diverse indtægter ejendom	11.346	0	26.128
Nulstilling af antenneregnskab	20.713	0	0
Leje tomgang	0	0	-9.556
Afsluttet forsikringssager	0	0	4.469
Erstatning p-plads Københavns Kommune	272.500	0	0
	<u>304.559</u>	<u>0</u>	<u>21.041</u>
Note 4. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	465.603	465.600	465.603
Renovation	292.531	290.000	243.003
Rottebekæmpelse	3.304	5.000	5.800
Ejendomsforsikring	186.537	184.500	179.644
Erhvervsforsikring	4.486	4.500	3.948
Glasforsikring	17.185	17.000	16.682
Vandforbrug (fællesarealer)	57.377	310.000	269.311
Årsafregning vand	0	0	15.454
Forbrugsafgift tomgang	-384	0	1.700
Elforbrug (fællesarealer)	123.117	135.000	125.873
	<u>1.149.756</u>	<u>1.411.600</u>	<u>1.327.018</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
	kr.	(ej revideret) kr.	kr.
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	196.000	210.000	189.000
Trappevask	164.266	197.000	156.818
Hovedrengøring	3.465	0	0
Håndværkerrengøring hovedtrapper	0	0	4.331
Rengøringsartikler	18.654	17.000	17.367
Telefon vicevært	10.880	10.000	10.900
Gebyr dataløn	662	0	2.983
Viceværtkontor	10.281	10.000	9.057
Vinduespolering	16.144	15.000	15.447
Skadedyr	5.632	6.000	5.349
Oprydning kælder	0	0	0
Haveanlæg	0	0	0
Gårdlaug	50.000	0	0
Diverse	0	5.000	3.125
	<u>475.984</u>	<u>470.000</u>	<u>414.377</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	23.028	0	30.527
VVS udskiftning af ekspansionsbeholder	106.250	0	0
VVS faldstammer og stigestreng	0	0	14.963
Kloakarbejde	0	0	27.612
Elektriker	10.572	0	12.596
Låsesmed, nøgler og skilte	34.018	0	19.985
Dørtelefon/porttelefon	17.442	0	54.368
Nøgler opkrævet	-2.280	0	-3.040
Murer	23.625	0	99.794
Selvrisiko skønsmand	5.000	0	0
Maler	28.722	0	0
Snedker og tømrer	143.394	0	42.778
Reparation af port	2.033	0	0
Tag og tagrender	0	0	1.554
Garmester	0	0	2.831
Reparation/service eftersyn elevator	45.681	0	45.675
Teknisk Rådgivning	7.500	25.000	7.075
Teknisk rådgivning tidligere år	-4.106	0	0
Varmeanlæg	91.518	0	42.050
Øvrige vedligeholdelse	47.717	0	45.425
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	750.000	0
	<u>580.114</u>	<u>775.000</u>	<u>444.193</u>

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Konstruktionsfejl 6 sals altaner	1.122.075	0	0
Udskiftning af opgang og kælderører	293.177	0	0
Nye vandmåler	0	0	44.323
Nye radiatormålere	0	0	64.650
Installation af dykpumper	0	0	51.518
Tømrer vandskade ved altandører	188.825	0	0
Teknisk rådgivning fugt	82.668	0	0
Teknisk rådgivning brugsvand og varmeinstallationer	97.577	0	0
Teknisk rådgivning retablering af stuk i lejligheder	22.062	0	0
Garmester nye vinduer og altaner	158.540	0	0
Udskiftning af faldstammer overført fra byggesag	887.686	0	32.895.266
Renovering af kloakker overført fra byggesag	50.683	0	2.665.309
	<u>2.903.293</u>	<u>0</u>	<u>35.721.066</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	214.600	211.600	206.500
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	3.000
Påkravsgebyr - administration netto	72	0	286
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	31.000	30.000
Advokathonorar	0	0	2.500
Varmeregnskabshonorar	47.812	45.000	42.181
Gebyrer m.v.	12.174	12.000	10.405
E-boks	15.007	0	4.624
Kontorartikler m.v.	10.079	15.000	8.559
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>333.744</u>	<u>317.600</u>	<u>308.055</u>
Bestyrelseshonorar	15.800	0	19.750
Valuarvurdering	18.750	26.250	21.950
Generalforsamling, møder	18.506	50.000	25.929
Internetopkobling	2.992	0	2.910
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>56.048</u>	<u>76.250</u>	<u>70.539</u>
	<u>389.792</u>	<u>393.850</u>	<u>378.594</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	0
Grundejernes investeringsfond	1.429	0	2.889
	<u>1.429</u>	<u>0</u>	<u>2.889</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, pengeinstitutter, incl. negativ renter	22.082	30.000	28.924
Renter Realkredit Danmark	663.111	598.000	391.990
Bidrag Realkredit Danmark	214.376		165.761
Låneomkostninger	75.918	0	366.590
	<u>975.487</u>	<u>628.000</u>	<u>953.265</u>

Noter til balancen

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 917,918,923 Østervold Kvarter København		
Kostpris 1. januar	79.210.366	58.434.979
Tilgang overført fra byggesag altaner	407.375	20.775.387
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	79.617.741	79.210.366
Opskrivninger 1. januar	209.789.634	207.565.021
Årets opskrivning	4.792.625	2.224.613
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	214.582.259	209.789.634
Regnskabsmæssig værdi 31. december	294.200.000	289.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	147.500.000	147.500.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Ellekilde fra STAD Valuar den 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom er ifølge valuarrapport 294.200.000 kr, og er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,7% 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	612 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.926 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. 31.700.000.

Noter til balancen - fortsat

Hvis lejeindtægten falder med 5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 22.200.000

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

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

	2022 kr.	2021 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	19.627	16.502
Afskrivning indeværende år	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>22.752</u>	<u>19.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.498</u>	<u>11.623</u>

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende E/F Strandbo II	19.598	14.329
Tilgodehavende forsikrings sag	9.950	0
Mellemregning administrator	1.000	1.000
Øvrige tilgodehavender/overdragelser	12.739	2.471
	<u>43.287</u>	<u>17.800</u>
Note 14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt vand	75.757	29.493
Forudbetalt TDC 1. kvartal	762	717
Forudbetalt Hofor varme	53.065	54.562
Forudbetalt Wannafind	1.430	1.192
Forudbetalt ejendomsforsikring	0	0
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	763	672
Forudbetalt hostmaster	0	0
Forudbetalt lovpligtig eftersyn elevatorer	6.862	6.863
Forudbetalt leje af måtter	4.615	3.290
	<u>143.254</u>	<u>96.789</u>
Note 15. Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	3.358.990	4.939.588
Danske Bank 3001-11710581	3.659	3.675
Danske Bank 9570-60059837	8.702	8.740
	<u>3.371.351</u>	<u>4.952.003</u>
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	210.055	220.959
Hensat i året	15.921	18.354
	<u>225.976</u>	<u>239.313</u>
Anvendt	41.324	29.258
Indtægtsført	0	0
Saldo 31. december	<u>184.652</u>	<u>210.055</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 17. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Realkredit Danmark A/S lån 005	273.688	738.273	16.471.186	22.850.611	23.588.884
Realkredit Danmark A/S lån 006	324.013	597.296	15.063.012	20.086.676	20.683.972
Realkredit Danmark A/S lån 007	279.786	0	33.691.708	33.904.000	0
Årets indeksering				0	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				76.841.287	44.272.856
Kursregulering af prioritetsgæld				-11.615.381	-1.780.447
	877.487	1.335.569	65.225.906	65.225.906	42.492.409
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	877.487				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.348.401	1.335.569
Lang del af gæld (mere end 1 år)	63.877.505	41.156.840
	<u>65.225.906</u>	<u>42.492.409</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>69.968.363</u>	<u>37.465.395</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. 744.004

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. 604.397

Realkredit Danmark A/S, FlexLife lån 007. Hovedstol kr. 33.904.000, Rentesats 2,51%, restløbetid 29 år, afdragsfrit. I lånets sidste termin skal betales en ydelse, der er stor nok til at betale hele lånet ud.

Noter til balancen - fortsat

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 18. Kreditinstitutter		
Danske Bank 4816-069521, byggelån	0	30.193.522
Danske Bank 4816-072107, byggelån	0	2.066.681
	<u>0</u>	<u>32.260.203</u>
	<u>0</u>	<u>32.260.203</u>
Note 19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varmebidrag	141.863	142.463
Betalt varmeudgifter	-156.908	-102.455
Energimærke	-3.057	-6.114
Varmeafregning	245.081	215.449
	<u>226.979</u>	<u>249.343</u>
	<u>226.979</u>	<u>249.343</u>
Note 21. Vandregnskab		
Indbetalt a conto vandbidrag	155.121	0
Betalt vandudgifter	-136.868	0
	<u>18.253</u>	<u>0</u>
	<u>18.253</u>	<u>0</u>
Note 20. Antenneregnskab		
Saldo primo	21.856	30.384
Indbetalt a conto internet	0	107.062
Betalt internet	0	-100.590
Sanering af udstyr	0	-15.000
Nulstilling af antenneregnskab	-21.856	0
	<u>0</u>	<u>21.856</u>
	<u>0</u>	<u>21.856</u>

Noter til balancen - fortsat

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 22. Øvrig gæld		
Hensat skyldig revisor	31.000	30.000
Skyldig Zimling VVS & Viceværtsservice ApS	18.975	16.563
Skyldig Hofor	0	15.455
Skyldig Ørsted	31.881	15.094
Skyldig Seas	0	196
Afsat Brunata	43.950	39.454
Afsat administrator	4.705	0
Afsat bestyrelses honorar	19.750	19.750
Afsat øvrige skyldige omkostninger	154.610	0
Skyldig Brunata	0	64.650
Skyldig Skou Gruppen A/S	0	287.938
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	480.172	0
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	0	2.275
Skyldig JF Terrazzo & Rengøring	0	2.550
Skyldig Mejlshede Låse A/S	0	3.859
Skyldig Automatikgruppen	0	11.851
Skyldig Scandia Låserservice	1.922	0
Skyldig Altan. Dk	27.986	22.326
Skyldig altaner	34.560	2.660
Skyldig Scandia Låseservice	0	11.115
Skyldig De Blå Mænd	18.769	202.719
Skyldig City Elevator	8.125	0
Skyldig Vurderingsringen ApS	3.750	3.750
Skyldig Reklamationshåndtering	34.637	43.456
Skyldig Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	148.060	52.767
Skyldig Bang & Beenfeldt A/S	2.875	4.107
Skyldig Måtte Xpressen A/S	0	4.171
Skyldig De Forenede Dampvaskerier A/S	4.615	0
Skyldig Andel Energi A/S	1.157	0
Skyldig Arkhus Bygningsrådgivning A/S	25.540	0
Skyldig Dansk Skadeservice ApS	9.950	0
Skyldig omkostninger byggesag VVS	367.232	367.232
Skyldig omkostninger byggesag Kloak	59.928	553.674
	<u>1.534.149</u>	<u>1.777.612</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 23. 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. 294.200.000.

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. 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 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 24. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2020	2021	2022	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		m ²	m ²	stk.	m ²
B1	Andelsboliger	8.840	8.840	118	8.896
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	399	399	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

	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	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 24. 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. 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	294.200.000	31.438

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.711.536	3.602

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,46
----	-------------------------------------	-------

	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 24. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	450.513	* 12 /	8.896	608
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.896	0
H3	Boliglejeindtægter	14.766	* 12 /	8.896	20

		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	-3.967	-185

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	22.126
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.136
K3	Teknisk andelsværdi	29.262

		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	47	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15	3.817	310
M3	Vedligeholdelse i alt	48	3.864	372

		%
P	Friværdi	77,20

		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	157	138	150

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 25. 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		196.828.534
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	65.225.906	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-65.225.906</u>	<u>0</u>
		<u><u>196.828.534</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>196.828.534</u> 8.874.000	<u><u>22,1800</u></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 9. juni 2022		<u><u>21,6400</u></u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2022 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

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

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 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 24, er opgjort i henhold til bekendgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25.

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	294.200.000	31.438

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.711.536	3.602

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	608

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	22.126
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.136
K3	Teknisk andelsværdi	29.262

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

		%
P	Friværdi	77,20

Verifikation

Transaktion 09222115557492841818

Dokument

7171 Årsrapport 2022

Hoveddokument

34 sider

Påbegyndt 2023-05-16 11:33:06 CEST (+0200) af Kim Hansen (KH)

Færdiggjort 2023-05-24 17:25:01 CEST (+0200)

Signerende parter

Kim Hansen (KH)

Som dirigent

CVR-nr. 43531891

kh@sangea.dk



The name returned by MitID was "Kim Wrisberg Sang Hansen"

Signeret 2023-05-16 11:33:55 CEST (+0200)

Poul Have Nielsen (PHN)

Bestyrelsesformand

poul.have@webspeed.dk



The name returned by MitID was "Poul Have Nielsen"

Signeret 2023-05-17 07:59:32 CEST (+0200)

Sebastian Louis Peronard (SLP)

Næstformand

sebastian@strandbo1.dk



The name returned by MitID was "Sebastian Louis Peronard"

Signeret 2023-05-16 17:14:35 CEST (+0200)

Steen Ludvigsen Barkling (SLB)

Bestyrelsesmedlem

barkling1304@gmail.com



The name returned by MitID was "Steen Barkling"

Signeret 2023-05-16 12:10:40 CEST (+0200)

Cecilie Bindslev Rosentoft (CBR)

Bestyrelsesmedlem

therosentofts@gmail.com



The name returned by MitID was "Cecilie Bindslev Rosentoft"

Signeret 2023-05-23 11:41:06 CEST (+0200)

Katrine May (KM)

Bestyrelsesmedlem

maysdatter@gmail.com



The name returned by MitID was "Katrine May"

Signeret 2023-05-24 17:25:01 CEST (+0200)

Denne verificering blev udstedt af Scrive. Information med kursiv er sikkert verificeret af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at



Verifikation

Transaktion 09222115557492841818

hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemmeligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scrive.com/verify>

