

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Strandgården II
CVR-nr. 14 86 77 40
København

Årsrapport 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Noter til årsregnskabet	12
Note, nøgleoplysninger	21
Note, værdiansættelse af andele	26

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandgården II
v/formand Bjarne Wentoft
c/o SWE A/S, Store Kongensgade 24 B
1264 København K

CVR-nr. 14 86 77 40

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Bjarne Wentoft, formand
Kristian Madsen
Charlotte Bøgelund
Elin Sørensen
Pernille Madsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23.04.2019

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Andelsboligforeningen Strandgården II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2018, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.04.2019

Bestyrelse

Bjarne Wentoft
formand

Kristian Madsen

Charlotte Bøgelund

Elin Sørensen

Pernille Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården II for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 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 foreningens 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 23.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9384

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv.	5-10 år
Solcelleanlæg	20 år

Omkostninger afholdt i 2003 til renovering af facade, låsesystemer og bredbånd er indregnet som et aktiv under posten "Renovering 2003" og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af den forventede brugstid på i alt 15 år.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter danske investeringsbeviser, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 30, stk. 3, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2018

		Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
	Note		
Boligafgift, andelshavere	2	1.780.848	1.641.708
Boligafgift, til henlæggelser (varmerør og vekslere)	3	44.772	44.772
Lejeindtægter, carporte	4	28.320	28.800
Øvrige indtægter	5	49.279	9.508
Indtægter		1.903.219	1.724.788
Skatter og forbrugsafgifter	6	(498.261)	(495.744)
Forsikring		(47.989)	(48.991)
Vedligeholdelse	7	(505.016)	(1.704.008)
Honorarer	8	(143.487)	(113.000)
Øvrige foreningsomkostninger	9	(55.237)	(62.655)
Afskrivninger	13	(227.386)	(263.893)
Omkostninger		(1.477.376)	(2.688.291)
Resultat før finansielle poster		425.843	(963.503)
Finansielle indtægter	10	9.843	28.511
Finansielle omkostninger	11	(325.753)	(327.662)
Årets resultat		109.933	(1.262.654)
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Andre reserver"			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	12	66.712	66.712
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen		0	(1.227.678)
		66.712	(1.160.966)
Overført til "Overført resultat mv."			
Betalte prioritetsafdrag		287.732	281.376
Regnskabsmæssige afskrivninger		(227.386)	(263.893)
Overført restandel af årets resultat		(17.125)	(119.171)
		43.221	(101.688)
Disponeret		109.933	(1.262.654)

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen matr. nr. 14 FX, Jersie	13	29.106.193	29.217.035
Solcelleanlæg	14	1.631.611	1.748.155
Materielle anlægsaktiver		30.737.804	30.965.190
Anlægsaktiver		30.737.804	30.965.190
Antenneregnskab	15	31.011	26.155
Vandregnskab, igangværende		9.578	5.498
Forudbetalte omkostninger		17.183	0
Andre tilgodehavender	16	2.715	570.640
Tilgodehavender		60.487	602.293
Værdipapirer	17	654.796	661.256
Likvide beholdninger	18	900.943	2.714.002
Omsætningsaktiver		1.616.226	3.977.551
Aktiver		32.354.030	34.942.741

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Andelsindskud		5.821.293	5.821.293
Overført resultat mv.		14.539.674	14.496.453
Egenkapital før andre reserver		20.360.967	20.317.746
 Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.550.300	1.483.588
Andre reserver		1.550.300	1.483.588
 Egenkapital	19	21.911.267	21.801.334
 Prioritetsgæld	20	10.385.618	10.673.350
Varmeafregning		0	74.170
Varmeregnskab, igangværende		14.133	56.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.750	39.750
Anden gæld	21	9.262	2.298.004
Gældsforpligtelser	22	10.442.763	13.141.407
 Passiver		32.354.030	34.942.741
 Eventualforpligtelser	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Hæftelsesforhold	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
1. Drift og vedligeholdelse af fælleshus (del af note 7)		
Leje fælleshus	18.260	26.600
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus	(64.853)	(60.335)
Omkostninger	(46.593)	(33.735)
2. Boligafgift, andelshavere		
Boligafgift, beboelse (13 A boliger)	528.684	486.096
Boligafgift, beboelse (24 B boliger)	1.098.576	1.015.488
Boligafgift, beboelse (4 C boliger)	198.360	184.896
	1.825.620	1.686.480
Opkrævet til varmerør	(24.600)	(24.600)
Opkrævet til varmevekslere	(20.172)	(20.172)
	1.780.848	1.641.708
3. Boligafgift, til henlæggelser (varmerør og vekslere)		
Varmerør	24.600	24.600
Varmevekslere	20.172	20.172
	44.772	44.772
4. Lejeindtægter, carporte		
Lejeindtægter, carporte	28.320	28.800
	28.320	28.800
5. Øvrige indtægter		
Gebyrer, venteliste	3.700	4.200
Pligtarbejde, indbetalinger	2.100	1.800
Øvrige indtægter	43.479	0
Provenu fælleshus konto	0	3.508
	49.279	9.508

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
6. Skatter og forbrugsafgifter		
Grundskyld	384.732	384.732
Renovation mv.	113.529	111.012
	498.261	495.744
7. Vedligeholdelse		
Vedligeholdelse af grønne arealer		
Kontingent, fællesarealforening	26.650	0
Pasning af fællesarealer inkl. planter mv.	30.750	74.464
Græsslåning	23.375	21.000
Kloak	0	1.382
Materialer og småanskaffelser	4.567	44.107
Skadedyr- og rottebekæmpelse	1.635	0
Container/bortkørsel af affald	2.697	2.724
Malerarbejde	38.253	43.479
	127.927	187.156
Vedligeholdelse, i øvrigt		
Vinduer	0	2.264.334
Tilskud til udskiftning af vinduer	0	(1.036.656)
Vinduer i øvrigt	0	16.907
VVS	207.732	207.456
Snerydning	99.875	0
Tømrer	15.738	9.176
Elektriker	5.146	15.150
Murer	0	6.750
Låse og nøgler	2.005	0
Leje, fælleshus (jf. note 1)	(18.260)	(26.600)
Varme, fælleshus (jf. note 1)	19.269	4.938
Administration og regnskab, fælleshus (jf. note 1)	9.153	21.150
Reparation og vedligeholdelse, fælleshus (jf. note 1)	21.206	2.975
Gardiner, fælleshus (jf. note 1)	0	14.971
Rengøring, fælleshus (jf. note 1)	15.225	11.800
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus (jf. note 1)	0	4.501
	377.089	1.516.852
	505.016	1.704.008

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
8. Honorarer		
Regnskabsmæssig assistance fra andre end revisor	18.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance 2018	33.750	34.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	0	15.250
Revisorassistance i forbindelse med formandsskifte og afstemninger	12.750	5.000
Bestyrelseshonorar, tidligere formand	9.000	26.000
Bestyrelseshonorar, tidligere kasserer	0	26.000
Teknisk rådgivning	12.487	0
Administrationshonorar	57.500	0
Honorar for administration af varme, formand	0	6.000
	143.487	113.000
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	18.750	15.000
Telefon og bredbånd	2.052	5.933
Kontingent, ABF	8.036	9.274
Kontingent, bogføringssystem	1.500	1.515
IT support	1.596	4.380
Gebyrer	11.507	11.856
Kontorartikler og porto	2.780	10.188
Tab på debitorer	310	0
Møder og beboerarrangementer	1.587	403
Gaver mv.	1.543	614
El, carporte	0	3.492
Kørsel og parkering	510	0
Supportaftale varmemålere	2.572	0
Diverse	2.494	0
	55.237	62.655
10. Finansielle indtægter		
Udbytte, investeringsforeninger, jf. note 17	9.843	21.281
Urealiserede kursgevinster	0	7.230
	9.843	28.511

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 20	319.092	327.662
Renteudgifter, pengeinstitutter	202	0
Urealiserede kurstab	6.459	0
	325.753	327.662
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Hensat til varmerør	24.600	24.600
Hensat til varmevekslere	20.172	20.172
Hensat varmehenlæggelser	9.840	9.840
Hensat til øvrig vedligeholdelse, carporte	9.000	9.000
Hensat til øvrig vedligeholdelse, ventelisteindbetalinger	3.100	3.100
	66.712	66.712

Noter til årsregnskabet

	2018 kr.	2017 kr.
13. Ejendommen matr. nr. 14 FX, Jersie		
Anskaffelsessum primo	29.106.193	29.106.193
Anskaffelsessum ultimo	29.106.193	29.106.193
Særlige installationer:		
"Renovering 2003"		
Anskaffelsessum primo	2.211.578	2.211.578
Anskaffelsessum ultimo	2.211.578	2.211.578
Afskrivninger primo	(2.100.736)	(1.953.387)
Årets afskrivning	(110.842)	(147.349)
Afskrivninger ultimo	(2.211.578)	(2.100.736)
Bogført værdi, "renovering 2003"	0	110.842
Samlet regnskabsmæssig værdi ultimo	29.106.193	29.217.035
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2018	44.000.000	44.000.000
Heraf grundværdi	18.364.300	18.364.300
14. Solcelleanlæg		
Saldo primo	2.330.875	2.330.875
Anskaffelsessum ultimo	2.330.875	2.330.875
Afskrivninger primo	(582.720)	(466.176)
Årets afskrivning	(116.544)	(116.544)
Afskrivninger ultimo	(699.264)	(582.720)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.631.611	1.748.155
15. Antenneregnskab		
Saldo primo	26.155	17.229
Afholdte omkostninger	89.206	85.186
	115.361	102.415
Indbetalt aconto, beboere	(84.350)	(76.260)
Saldo ultimo	31.011	26.155

Noter til årsregnskabet

	2018 kr.	2017 kr.
16. Andre tilgodehavender		
Diverse tilgodehavender	2.715	0
Tilgodehavende tilskud vedrørende udskiftning af vinduer	0	570.640
	2.715	570.640
17. Værdipapirer		
Danske Invest Fonde, depot 296075260	199.484	201.445
Danske Invest Fonde, depot 3026200393	252.941	255.440
Danske Invest Fonde, depot 3026200318	202.371	204.371
	654.796	661.256
18. Likvide beholdninger		
Danske Bank, kontonr. 2270023684, Erhvervskonto (Flyttekonto)	121.807	1.080.310
Danske Bank, kontonr. 4398068149, Erhvervskonto (Kloak)	34.812	164.662
Danske Bank, kontonr. 2270028430, Erhvervskonto (Plankonto)	702.598	83.138
Danske Bank, kontonr. 11210740, Erhvervskonto (Depotafkast)	19.910	963.090
Danske Bank, kontonr. 11210759, Erhvervskonto (Varmejordledninger)	6.148	50.506
Danske Bank, kontonr. 2270048288, Erhvervskonto (Varmekonto)	5.907	370.494
Danske Bank, kontonr. 2270053796, Erhvervskonto (Fælleshuskonto)	9.761	1.802
	900.943	2.714.002
19. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	5.821.293	5.821.293
Saldo ultimo	5.821.293	5.821.293
Overført resultat mv.		
Saldo primo	14.496.453	14.598.141
Betalte prioritetsafdrag	287.732	281.376
Regnskabsmæssige afskrivninger	(227.386)	(263.893)
Overført restandel af årets resultat	(17.125)	(119.171)
Saldo ultimo	14.539.674	14.496.453
Egenkapital før andre reserver	20.360.967	20.317.746

Noter til årsregnskabet

	2018 kr.	2017 kr.
19. Egenkapital (fortsat)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret til varmerør		
Saldo primo	438.895	414.295
Reserveret i året	24.600	24.600
	463.495	438.895
Reserveret til varmevekslere		
Saldo primo	376.678	356.506
Reserveret i året	20.172	20.172
	396.850	376.678
Reserveret vedrørende varme		
Saldo primo	346.587	336.747
Reserveret i året	9.840	9.840
	356.427	346.587
Reserveret til øvrig vedligeholdelse		
Saldo primo	321.428	1.537.006
Reserveret i året	12.100	12.100
Anvendt i året	0	(1.227.678)
	333.528	321.428
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen ultimo	1.550.300	1.483.588
Egenkapital i alt 31.12	21.911.267	21.801.334

Noter til årsregnskabet

		<u>Hovedstol</u> <u>kr.</u>	<u>Renter</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>kr.</u>	<u>Kursværdi</u> <u>kr.</u>
20. Prioritetsgæld					
Realkredit Danmark, 2%	a)	11.433.000	319.092	10.385.618	10.687.831
			<u>319.092</u>	<u>10.385.618</u>	<u>10.687.831</u>
				<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Opdeling af lån					
Langfristet del				10.091.387	10.385.636
Kortfristet del (næste års afdrag)				<u>294.231</u>	<u>287.714</u>
				<u>10.385.618</u>	<u>10.673.350</u>

a) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 2,24 pct. p.a. Effektiv rentesats 3,10 pct. p.a. inkl. bidrag.
Restløbetid er 26 år og 3 måneder.

21. Anden gæld

Hensat til udskiftning af vinduer	0	1.264.802
Flyttekonto bolig nr. 135	0	1.008.794
Diverse skyldige omkostninger	<u>9.262</u>	<u>24.408</u>
	<u>9.262</u>	<u>2.298.004</u>

22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 10.091 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 20.

23. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Offentligt tilskud

I henhold til oplysning fra Statens Administration har foreningen modtaget støtte fra Staten og Kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 12.151 t.kr., jf. § 160 k i lov om almene boliger mv., kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter til årsregnskabet

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 29.106 t.kr.

25. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	41	3.599
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		3.599
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	120
B6	I alt	42	3.719

	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: Boligafgiftens størrelse fordeles jf. foreningens vedtægter § 8				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår:
D2	Ejendommens opførelsesår:

1984

1985

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.000.000	11.831

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.550.300	417

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	4

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	152.140	x 12	/3.599	507
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/3.599	0
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/3.599	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	30	(351)	31

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.712	Andelsværdi på balancedagen (note 27) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.452	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.164	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	110	458	136
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	110	458	136

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
p	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	76	78	80

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.226	11.831
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.087	7.826
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.452	2.373
Foreslået andelsværdi	9.712	9.398
Reserver uden for andelsværdi	431	417

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	495
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	-
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	-

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	47
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	14
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94
---	----

Note, værdiansættelse af andele

27. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Foreslået værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14, stk. 1:

		2018	2017
		kr.	kr.
Egenkapital før andre reserver		20.360.967	20.317.746
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2018	44.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(29.106.193)</u>	14.893.807	14.782.965
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(10.687.831)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>10.385.618</u>	<u>(302.213)</u>	<u>(321.288)</u>
Maksimal reguleret egenkapital før forslag til reservationer		34.952.561	34.779.423
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt kursudsving på prioritetsgæld (ud over de regnskabsmæssige andre reserver på 1.550.300 kr.)		<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til reguleret egenkapital		34.952.561	34.779.423
Andelsindskud		5.821.293	5.821.293

Note, værdiansættelse af andele

	2018 kr.	2017 kr.
27. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
Reguleret egenkapital	34.952.561	34.779.423
Andelsindskud	5.821.293	5.821.293
Maksimal værdi pr. andelskrone	6,0043	5,9745

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for bl.a. renteudsving.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

På den ordinære generalforsamling den 15.06.2018 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 5,9745 kr.

Bolig	Antal andele stk.	Andels- indskud kr.	Maksimal værdi pr. andel, pr. 31.12.2018 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 15.06.2018 kr.
Type A	13	123.317	740.432	736.757
Type B	24	147.980	888.516	884.107
Type C	4	166.711	1.000.983	996.015