

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Strandgården II Strandgården 134-174 og Strandgården 92 2680 Solrød Strand CVR-nr.: 14 86 77 40 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Solrød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Charlotte Bøgelund, formand Birgitte Nielsen Elin Sørensen Eva Fredsgaard Katja Lassen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Strandgården II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 23. marts 2021

Bestyrelse:

Charlotte Bøgelund
Formand

Birgitte Nielsen

Elin Sørensen

Eva Fredsgaard

Katja Lassen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Strandgården II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 23. marts 2021

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandgården II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

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 arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	41	3.599
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	120
	42	3.719

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.226	11.831
Valuarvurdering.....	18.533	17.935
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.238	2.166
Foreslået andelsværdi.....	14.326	13.864
Reserver uden for andelsværdi.....	1.945	1.882
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		303
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		9 %
Øvrige omkostninger.....		47 %
Finansielle poster, netto.....		29 %
Afdrag.....		15 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Strandgården 134-174 og Strandgården 92, 2680 Solrød Strand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandgården II for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Solcelleanlæg.....	20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....	1	1.745.190	1.745.200	1.825.682
Lejeindtægt, carporte.....		29.248	28.800	29.280
Øvrige indtægter.....	2	5.846	0	1.200
INDTÆGTER.....		1.780.284	1.774.000	1.856.162
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-440.212	-444.200	-437.341
Forbrugsafgifter.....	4	-122.053	-122.700	-116.003
Renholdelse.....	5	-64.265	-93.200	-97.093
Drift af fælleshus.....	6	-36.299	-40.000	-4.301
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-182.205	-228.100	-103.692
Administrationsomkostninger.....	8	-181.403	-180.000	-168.879
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-116.544
OMKOSTNINGER.....		-1.142.981	-1.224.700	-1.043.853
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		637.303	549.300	812.309
Andre finansielle indtægter.....	9	12.085	8.000	9.140
Andre finansielle omkostninger.....	10	-613.031	-300.600	-318.800
Finansielle poster.....		-600.946	-292.600	-309.660
ÅRETS RESULTAT.....		36.357	256.700	502.649
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		300.877	298.800	294.231
Overført restandel af årets resultat.....		-264.520	-42.100	208.418
DISPONERET I ALT.....		36.357	256.700	502.649

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		1.398.523	1.515.067
Materielle anlægsaktiver.....	11	30.504.716	30.621.260
ANLÆGSAKTIVER.....		30.504.716	30.621.260
Tilgodehavende boligafgift.....		694	0
Andre tilgodehavender.....		0	43.297
Periodeafgrænsningsposter.....		19.280	18.073
Vandregnskab.....	12	18.400	34.867
Antenneregnskab.....	13	0	1.808
Tilgodehavender.....		38.374	98.045
Værdipapirer.....		652.791	646.331
Likvide beholdninger.....	14	1.272.280	1.237.480
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.963.445	1.981.856
AKTIVER.....		32.468.161	32.603.116

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		5.821.485	5.821.485
Overført resultat.....		9.628.789	11.042.132
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		15.450.274	16.863.617
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		7.000.000	5.550.300
Andre reserver.....		7.000.000	5.550.300
EGENKAPITAL.....		22.450.274	22.413.917
Prioritetsgæld.....	15	9.898.000	10.091.387
Deposita og forudbetalt leje.....		13.900	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.911.900	10.091.387
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.642	0
Anden gæld.....	16	50.009	54.584
Forudbetalt boligafgift.....		3.989	0
Varmeregnskab.....	17	39.028	34.228
Antenneregnskab.....	13	319	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		105.987	97.812
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.017.887	10.189.199
PASSIVER.....		32.468.161	32.603.116
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	5.821.485	11.042.132	16.863.617	5.550.300	22.413.917
Overført til andre reserver.....		-1.449.700	-1.449.700	1.449.700	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-264.520	-264.520		-264.520
Afdrag på prioritetsgæld.....		300.877	300.877		300.877
Egenkapital 31. december 2020.....	5.821.485	9.628.789	15.450.274	7.000.000	22.450.274

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.089.290	1.745.200	1.089.290	
Boligafgift, forsikring.....	56.501	0	34.500	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	599.399	0	701.892	
	1.745.190	1.745.200	1.825.682	
Øvrige indtægter				2
Fællesarbejde.....	3.300	0	1.200	
Andre indtægter.....	2.546	0	0	
	5.846	0	1.200	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	384.732	384.700	384.732	
Bygningsforsikring.....	52.660	59.500	49.944	
Andre forsikringer.....	2.820	0	2.665	
	440.212	444.200	437.341	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	4.260	4.200	2.474	
Renovation.....	117.793	118.500	113.529	
	122.053	122.700	116.003	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	25.625	0	44.750	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	36.311	93.200	41.900	
Renhold af udvendige bygningsdele.....	1.625	0	10.000	
Skadedyrsbekæmpelse.....	704	0	443	
	64.265	93.200	97.093	
Drift af fælleshus				6
Indtægter fælleshus.....	-19.450	0	-36.220	
Småanskaffelser.....	3.442	0	0	
El, varme og vand, fælleshus.....	16.364	0	10.983	
Renovation, fælles.....	4.774	0	0	
Rengøring, fælleshus.....	8.230	0	14.550	
Administration, fælleshus.....	8.800	40.000	8.800	
Reparation, fælleshus.....	14.139	0	6.188	
	36.299	40.000	4.301	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	1.926	0	500	
Tømrer og snedker.....	12.803	0	3.953	
Elektriker.....	106.638	0	42.806	
Maler.....	7.633	0	32.058	
Varme anlæg.....	13.018	0	22.956	
Låseservice.....	60	0	0	
Tag og tagrende.....	11.250	0	1.419	
Småanskaffelser.....	752	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	28.125	28.100	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	0	
	182.205	228.100	103.692	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	63.654	63.700	61.800	
Anden administration.....	3.000	3.000	3.164	
Revision.....	20.000	20.000	19.500	
Kontingenter/abonnementer.....	22.857	0	24.764	
Kontorartikler mv.....	473	0	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.147	15.000	8.639	
Telefon og internet.....	1.320	0	1.320	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	80	
Handelsværdi vurdering.....	28.125	0	22.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	0	19.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	2.600	3.000	2.587	
Generalforsamling.....	1.769	0	1.949	
Energimærkning.....	10.500	14.000	0	
Fællesarbejder.....	0	0	1.176	
Fester.....	950	0	976	
Repræsentation.....	888	0	859	
Diverse omkostninger.....	-130	61.300	315	
	181.403	180.000	168.879	
Andre finansielle indtægter				9
Indtægter værdipapirer.....	5.625	8.000	9.140	
Kursregulering værdipapirer.....	6.460	0	0	
	12.085	8.000	9.140	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	4.284	0	5	
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	8.466	
Prioritetsrenter.....	301.368	300.600	310.329	
Kurstab i forbindelse med låneomlægning.....	265.035	0	0	
Låneomkostninger.....	42.327	0	0	
Diverse renteomkostninger.....	17	0	0	
	613.031	300.600	318.800	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2020.....		29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2020.....		29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		0	815.808	
Årets afskrivninger.....		0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		0	932.352	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		29.106.193	1.398.523	
		2020 kr.	2019 kr.	
Vandregnskab				12
Indbetalt a conto vand.....		-81.600	-79.225	
Afholdte vandudgifter.....		100.000	114.092	
		18.400	34.867	
Antenneregnskab				13
Indbetalt a conto antenne.....		93.532	119.900	
Afholdte serviceydelser antenne.....		-91.404	-90.697	
Antenne primo.....		-1.809	-31.011	
		319	-1.808	
Likvide beholdninger				14
Danske Bank (Plankonto).....		1.193.892	1.196.982	
Danske Bank (Fælleshuskonto).....		78.388	40.498	
		1.272.280	1.237.480	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						15
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit Danmark 11.433.000.....	10.091.387	300.877	301.368	0	0	
Realkredit Danmark 9.898.000.	0	0	0	9.898.000	9.983.358	
	10.091.387	300.877	301.368	9.898.000	9.983.358	
<p>Realkredit Danmark 11.433.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 2,2400% lånet er indfriet i år.</p> <p>Realkredit Danmark 9.898.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 1,0608 %, og en restløbetid på 30 år.</p>						
				2020 kr.	2019 kr.	
Anden gæld						16
Skyldig el.....				1.509	1.334	
Skyldig ventelistegebyr.....				3.500	11.250	
Skyldig revision.....				20.000	19.500	
Skyldig valuar.....				25.000	22.500	
				50.009	54.584	
Varmeregnskab						17
Indbetalt a conto varme.....				408.228	410.228	
Afholdte varmeudgifter.....				-369.200	-376.000	
				39.028	34.228	
Eventualposter mv.						18
Eventualforpligtelser						
<p>I henhold til oplysning fra Statens Administration har foreningen modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 12.151 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.</p>						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						19
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.898 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 29.106 tkr.</p>						

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	41	3.599	3.599	3.599
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	1	120	120	120
B6	I alt	42	3.719	3.719

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: fællesudgifter fordeles med 1/41 del og forsikringer og prioritetsafdrag efter m ² .				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.700.000	17.935	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	1.882	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	485
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	31	140	10

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.326
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.238
K3 Teknisk andelsværdi	16.564

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	76	28	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	76	28	49

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	80	82	84

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.450.274.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	31.437.068
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	66.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	44.000.000

Ejendommen blev den 10. marts 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 66.700.000 pr. 31. december 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		15.450.274
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	66.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.504.716</u>	36.195.284
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.898.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.983.358</u>	-85.358
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		51.560.200

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{51.560.200}{5.821.485} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 8,8569.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

21

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2019	Andelsværdi 31/12-2020
Type A	13	123.317	846.453	1.092.204
Type B.....	24	147.980	1.015.741	1.310.641
Type C.....	4	166.711	1.144.311	1.476.539
	41		3.006.505	

PENNEO

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

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

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-25 11:02:45Z

NEM ID 

Charlotte Bøgelund (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-366058649745

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-25 11:49:33Z

NEM ID 

Eva-Marie Fredsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-978284130865

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-25 12:46:04Z

NEM ID 

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-358974498062

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-25 13:43:10Z

NEM ID 

Elin West

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-548776350039

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-25 13:44:44Z

NEM ID 

Birgitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-279561302478

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-25 15:08:13Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Revisor

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-25 16:22:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EPFQF-ENG52-QGO1F-64BAH-CJISGL-08DT0

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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