

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	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	16-24
Andelsværdiberegning.....	23-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Strandgården II Strandgården 134-174 og strandgården 92 2680 Solrød Strand Ejendomme: Matr.nr. 14 fx, Jersie By, Jersie CVR-nr.: 14 86 77 40 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Solrød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Elin West, formand Birgitte Nielsen Eva Fredsgaard Jesper Nielsen 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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Strandgården II.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 1. april 2022

Bestyrelse:

Elin West
Formand

Birgitte Nielsen

Eva Fredsgaard

Jesper Nielsen

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 2021. 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 2021.

København, den 1. april 2022

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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

Foreningen 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, andelsboligloven 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 1. april 2022

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.....	19.894	19.252
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.206	2.135
Foreslået andelsværdi.....	15.873	15.361
Reserver uden for andelsværdi.....	1.945	1.882

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	303
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	16 %
Øvrige omkostninger.....	59 %
Finansielle poster, netto.....	10 %
Afdrag.....	15 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	97 %
---	------

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering 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

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	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 nominel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 21, 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1	1.581.885	1.581.900	1.745.190
Lejeindtægt, carporte.....		30.720	30.700	29.248
Øvrige indtægter.....	2	13.495	38.300	25.296
INDTÆGTER.....		1.626.100	1.650.900	1.799.734
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-442.864	-444.200	-440.212
Forbrugsafgifter.....	4	-134.235	-132.000	-122.053
Renholdelse.....	5	-138.878	-103.900	-64.265
Drift af fælleshus.....	6	-81.965	-60.000	-55.749
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-136.103	-120.000	-182.205
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-170.790	-210.000	0
Administrationsomkostninger.....	9	-221.894	-195.500	-181.403
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-116.544
OMKOSTNINGER.....		-1.443.273	-1.382.100	-1.162.431
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		182.827	268.800	637.303
Andre finansielle indtægter.....	10	4.219	4.000	12.085
Andre finansielle omkostninger.....	11	-188.328	-151.700	-613.031
Finansielle poster.....		-184.109	-147.700	-600.946
ÅRETS RESULTAT.....		-1.282	121.100	36.357
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-1.282	121.100	36.357
DISPONERET I ALT.....		-1.282	121.100	36.357
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-1.282	121.100	36.357
Afdrag på prioritetsgæld.....		-283.284	-283.000	-300.877
Afskrivninger.....		116.544	116.500	116.544
Kursregulering værdipapirer.....		30.151	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-137.871	-45.400	-147.976

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		1.281.979	1.398.523
Materielle anlægsaktiver.....	12	30.388.172	30.504.716
ANLÆGSAKTIVER.....		30.388.172	30.504.716
Tilgodehavende boligafgift.....		561	694
Andre tilgodehavender.....		20.831	0
Periodeafgrænsningsposter.....		21.684	19.280
Vandregnskab.....	13	17.960	18.400
Tilgodehavender.....		61.036	38.374
Værdipapirer.....		622.640	652.791
Likvide beholdninger.....	14	1.095.679	1.272.280
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.779.355	1.963.445
AKTIVER.....		32.167.527	32.468.161

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		5.821.485	5.821.485
Overført resultat.....		9.627.507	9.628.789
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		15.448.992	15.450.274
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		7.000.000	7.000.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		7.000.000	7.000.000
ANDRE RESERVER.....		7.000.000	7.000.000
EGENKAPITAL.....		22.448.992	22.450.274
Prioritetsgæld.....	15	9.329.953	9.614.716
Deposita og forudbetalt leje.....		8.000	13.900
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.337.953	9.628.616
Prioritetsgæld.....	15	284.763	283.284
Mellemregning administrator.....		13.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.049	12.642
Anden gæld.....	16	53.114	50.009
Periodeafgrænsningsposter.....		1.508	3.989
Varmeregnskab.....	17	15.228	39.028
Antenneregnskab.....	18	570	319
Kortfristede gældsforpligtelser.....		380.582	389.271
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.718.535	10.017.887
PASSIVER.....		32.167.527	32.468.161
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	5.821.485	5.821.485
	5.821.485	5.821.485
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.628.789	11.042.132
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-1.449.700
Rest af årets resultat.....	-1.282	36.357
	9.627.507	9.628.789
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15.448.992	15.450.274
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	7.000.000	5.550.300
Overførsel til/fra andre poster.....	0	1.449.700
	7.000.000	7.000.000
Andre reserver (ikke bunden).....	7.000.000	7.000.000
ANDRE RESERVER.....	7.000.000	7.000.000
EGENKAPITAL.....	22.448.992	22.450.274

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.089.289	1.089.300	1.089.290	
Boligafgift, forsikring.....	57.596	57.600	56.501	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	435.000	435.000	599.399	
	1.581.885	1.581.900	1.745.190	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	1.695	0	0	
Fællesarbejde.....	0	3.300	3.300	
Indtægter fælleshus.....	11.800	35.000	19.450	
Andre indtægter.....	0	0	2.546	
	13.495	38.300	25.296	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	384.732	384.700	384.732	
Bygningsforsikring.....	55.137	56.500	52.660	
Andre forsikringer.....	2.995	3.000	2.820	
	442.864	444.200	440.212	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	5.720	4.300	4.260	
Vandforbrug.....	800	0	0	
Renovation.....	127.715	127.700	117.793	
	134.235	132.000	122.053	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	80.875	60.000	25.625	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	56.093	43.200	36.311	
Renhold af udvendige bygningsdele.....	0	0	1.625	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.910	700	704	
	138.878	103.900	64.265	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Drift af fælleshus				6
Småanskaffelser	40.065	0	3.442	
El, varme og vand, fælleshus.....	16.635	20.000	16.364	
Renovation, fælles.....	2.432	3.000	4.774	
Rengøring, fælleshus.....	4.485	15.000	8.230	
Administration, fælleshus.....	8.800	9.000	8.800	
Reparation, fælleshus.....	10.208	13.000	14.139	
Diverse erstatninger, fælleshus.....	-660	0	0	
	81.965	60.000	55.749	
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	1.795	0	1.926	
Murer.....	5.908	0	0	
Tømrer og snedker.....	23.318	0	12.803	
Elektriker.....	320	0	106.638	
Maler.....	12.556	0	7.633	
Varmeanlæg.....	45.414	0	13.018	
Låseservice.....	0	0	60	
Tag og tagrende.....	29.718	0	11.250	
Småanskaffelser.....	105	0	752	
Kloakarbejde.....	11.133	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	5.836	0	28.125	
Diverse vedligeholdelse.....	0	120.000	0	
	136.103	120.000	182.205	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Tagrygning.....	170.790	170.000	0	
Ny terrasse.....	0	40.000	0	
	170.790	210.000	0	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	66.194	65.600	63.654	
Anden administration.....	3.000	3.000	3.000	
Revision.....	20.150	20.600	20.000	
Advokat.....	12.600	0	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	32.490	29.000	22.857	
Kontorartikler mv.....	1.725	4.000	473	
Porto/gebyrer/stempel.....	9.560	6.000	6.147	
Telefon og internet.....	1.800	2.000	1.320	
Handelsværdiurdering.....	26.950	18.000	28.125	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.929	19.300	19.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	3.461	3.000	2.600	
Generalforsamling.....	4.274	4.000	1.769	
Energimærkning.....	17.163	14.000	10.500	
Fester.....	1.754	2.000	950	
Repræsentation.....	1.443	2.000	888	
Diverse omkostninger.....	401	3.000	-130	
	221.894	195.500	181.403	
Andre finansielle indtægter				10
Indtægter værdipapirer.....	4.219	4.000	5.625	
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	6.460	
	4.219	4.000	12.085	
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	6.482	0	4.284	
Kursregulering værdipapirer.....	30.151	0	0	
Prioritetsrenter.....	151.695	151.700	301.368	
Kurstab i forbindelse med låneomlægning.....	0	0	265.035	
Låneomkostninger.....	0	0	42.327	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	17	
	188.328	151.700	613.031	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2021.....		29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2021.....		29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		0	932.352	
Årets afskrivninger.....		0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		0	1.048.896	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		29.106.193	1.281.979	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
Vandregnskab			13		
Indbetalt a conto vand.....	-80.200	-81.600			
Afholdte vandudgifter	98.160	100.000			
	17.960	18.400			
Likvide beholdninger			14		
Danske Bank (Plankonto).....	1.003.546	1.193.892			
Danske Bank (Fælleshuskonto).....	92.133	78.388			
	1.095.679	1.272.280			
Prioritetsgæld			15		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 9.898.000.	9.898.000	283.284	151.695	9.614.716	9.149.102
	9.898.000	283.284	151.695	9.614.716	9.149.102
				2021 kr.	2020 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				284.763	283.284
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				9.329.953	9.614.716
				9.614.716	9.898.000
Informationer om indregnede lån					
Realkredit Danmark 9.898.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 1,0608 %, og en restløbetid på 29 år.					
				2021 kr.	2020 kr.
Anden gæld					16
Skyldig el.....				3.616	1.509
Skyldig ventelistegebyr.....				0	3.500
Skyldig revision.....				20.400	20.000
Skyldig valuar				26.950	25.000
Diverse omkostningskreditorer.....				2.148	0
				53.114	50.009

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Varmeregnskab			17
Indbetalt a conto varme.....	367.028	408.228	
Afholdte varmeudgifter.....	-351.800	-369.200	
	15.228	39.028	
 Antenneregnskab			18
Indbetalt a conto antenne.....	95.924	93.532	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-95.673	-91.404	
Antenne primo.....	319	-1.809	
	570	319	
 Eventualposter mv.			19
Eventualforpligtelser			
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.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			20
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.615 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 29.106 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	41	3.599	3.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
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		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.600.000	19.252	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	1.882	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	440
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	140	10	0

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.873
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.206
K3 Teknisk andelsværdi	18.079

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	49	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	46
M3 Vedligeholdelse i alt	28	49	83

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	82	84	79

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.448.992.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	31.437.068
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.600.000
3. Kontantejendomsværdi.....	44.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 71.600.000 pr. 31. december 2021.

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 2021	15.448.992
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.600.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.388.172</u>
	41.211.828
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.614.716
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.149.102</u>
	465.614
Foreningens formue pr. 31. december 2021	57.126.434

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:

$$\frac{57.126.434}{5.821.485} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 9,8130.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

22

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2020	Andelsværdi 31/12-2021
Type A	13	123.317	1.092.204	1.210.114
Type B.....	24	147.980	1.310.641	1.452.133
Type C.....	4	166.711	1.476.539	1.635.941
	41			

PENNEO

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

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

Birgitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strnadgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-279561302478

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-05 16:19:33 UTC

NEM ID 

Eva-Marie Fredsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-978284130865

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-04-05 16:26:01 UTC

NEM ID 

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-358974498062

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-05 19:03:38 UTC

NEM ID 

Jesper Nielsen

Næstformand

På vegne af: A/B Strandgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-944208057351

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-04-06 15:52:19 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-07 12:10:35 UTC

NEM ID 

Elin West

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-548776350039

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-04-08 04:32:33 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:2022670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-08 05:47:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UWZ4C-XBTEW-81YE5-MJNWV-JBWY0-ZWVJZ

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>