

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	22

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 Jesper Nielsen Christian Poul Bang Casper Egon Lund Fog 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 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 10. marts 2024

Bestyrelse:

Elin West
Formand

Jesper Nielsen

Christian Poul Bang

Casper Egon Lund Fog

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 2023. 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 2023.

København, den 10. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 regnskabsbrugere 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 10. marts 2024

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.....	20.144	19.494
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.115	2.047
Foreslået andelsværdi.....	16.032	15.514
Reserver uden for andelsværdi.....	2.543	2.461
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		303
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		25 %
Øvrige omkostninger.....		55 %
Finansielle poster, netto.....		6 %
Afdrag.....		14 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandgården II for 2023 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.

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.

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 "Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....	1	1.579.290	1.579.400	1.579.394
Lejeindtægt, carporte.....		37.440	36.300	36.320
Øvrige indtægter.....	2	29.980	30.000	30.300
INDTÆGTER.....		1.646.710	1.645.700	1.646.014
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-445.159	-448.300	-442.850
Forbrugsafgifter.....	4	-150.810	-155.000	-158.142
Renholdelse.....	5	-122.654	-116.500	-101.375
Drift af fælleshus.....	6	-56.887	-55.000	-71.058
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-510.558	-510.000	-105.848
Administrationsomkostninger.....	8	-211.391	-244.800	-209.617
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-116.544
OMKOSTNINGER.....		-1.614.003	-1.646.100	-1.205.434
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		32.707	-400	440.580
Andre finansielle indtægter.....	9	25.717	5.000	5.625
Andre finansielle omkostninger.....	10	-142.097	-142.100	-267.374
Finansielle poster.....		-116.380	-137.100	-261.749
ÅRETS RESULTAT.....		-83.673	-137.500	178.831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-83.673	-137.500	178.831
DISPONERET I ALT.....		-83.673	-137.500	178.831
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-83.673	-137.500	178.831
Afdrag på prioritetsgæld.....		-287.796	-287.800	-284.763
Afskrivninger.....		116.544	116.500	116.544
Kursregulering værdipapirer.....		0	0	114.712
Kursregulering værdipapirer.....		-11.956	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-266.881	-308.800	125.324

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		1.048.891	1.165.435
Materielle anlægsaktiver.....	11	30.155.084	30.271.628
ANLÆGSAKTIVER.....		30.155.084	30.271.628
Tilgodehavende boligafgift.....		5.236	4.675
Periodeafgrænsningsposter.....		24.384	22.318
Antenneregnskab.....	12	2.179	100
Tilgodehavender.....		31.799	27.093
Værdipapirer.....		519.883	507.928
Likvide beholdninger.....	13	2.295.741	1.249.519
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.847.423	1.784.540
AKTIVER.....		33.002.507	32.056.168

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		5.821.485	5.821.485
Overført resultat.....		7.568.638	6.628.384
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		13.390.123	12.449.869
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		9.154.026	10.177.954
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.154.026	10.177.954
ANDRE RESERVER.....		9.154.026	10.177.954
EGENKAPITAL.....		22.544.149	22.627.823
Prioritetsgæld.....	14	8.751.296	9.042.157
Deposita og forudbetalt leje.....		6.000	6.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.757.296	9.048.157
Prioritetsgæld.....	14	290.861	287.796
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.291.078	0
Forudbetalt boligafgift.....		3.917	896
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.945	25.450
Anden gæld.....	15	51.833	59.018
Varmeregnskab.....	16	51.428	7.028
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.701.062	380.188
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.458.358	9.428.345
PASSIVER.....		33.002.507	32.056.168
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.821.485	5.821.485
	5.821.485	5.821.485
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.628.383	9.627.507
Overførsel til/fra andre poster.....	1.023.928	-3.177.954
Rest af årets resultat.....	-83.673	178.831
	7.568.638	6.628.384
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	13.390.123	12.449.869
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	10.177.954	7.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.023.928	3.177.954
	9.154.026	10.177.954
Andre reserver (ikke bunden).....	9.154.026	10.177.954
ANDRE RESERVER.....	9.154.026	10.177.954
EGENKAPITAL.....	22.544.149	22.627.823

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.089.290	1.089.400	1.089.291	
Boligafgift, forsikring.....	60.101	60.100	58.798	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	429.899	429.900	431.305	
	1.579.290	1.579.400	1.579.394	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	10.780	10.000	11.500	
Indtægter fælleshus.....	19.200	20.000	18.800	
	29.980	30.000	30.300	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	384.732	384.700	384.732	
Bygningsforsikring.....	56.945	60.100	54.715	
Andre forsikringer.....	3.482	3.500	3.403	
	445.159	448.300	442.850	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	5.554	9.000	7.725	
Vandforbrug.....	0	700	578	
Renovation.....	145.256	145.300	149.839	
	150.810	155.000	158.142	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	74.125	80.000	69.750	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	38.875	35.000	31.625	
Rengøring renovationsspande.....	6.563	0	0	
Rengøringsartikler.....	116	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.975	1.500	0	
	122.654	116.500	101.375	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Drift af fælleshus				6
Småanskaffelser	1.620	10.000	10.087	
El, varme og vand, fælleshus.....	16.584	20.000	23.599	
Renovation, fælles.....	0	3.000	0	
Rengøring, fælleshus.....	2.560	0	3.146	
Administration, fælleshus.....	0	0	4.400	
Reparation og drift fælleshus.....	36.188	21.000	30.073	
Gebyrer fælleshus.....	0	1.000	278	
Diverse erstatninger, fælleshus.....	-65	0	-525	
	56.887	55.000	71.058	
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	31.666	0	61.968	
Murer.....	0	0	20.487	
Tømrer og snedker	5.168	0	578	
Elektriker.....	15.280	0	2.311	
Maler.....	269	0	5.308	
Småanskaffelser	478	0	375	
Kloakarbejde.....	3.584	0	4.581	
Gartner.....	57.425	0	10.125	
Genopretning og renovering, hegn.....	396.688	360.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	150.000	115	
	510.558	510.000	105.848	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	74.151	75.200	68.153	
Revision.....	22.000	21.800	20.400	
Rådgivning (privatpolitik).....	3.000	0	0	
Andre abonnementer (ABF).....	9.512	9.000	9.102	
WEB adgang SWE.....	3.000	3.000	3.000	
Kontorartikler mv.....	0	2.000	3.115	
Fællesforeningen Strandgården.....	16.296	25.000	20.556	
Kopier, porto og forsendelse.....	2.852	5.000	2.838	
Gebyrer.....	8.021	4.000	5.314	
Hjemmeside.....	1.956	2.000	1.500	
Valuarvurdering.....	27.550	28.000	27.450	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.750	19.800	19.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	11.982	20.000	10.684	
Generalforsamling og møder.....	4.267	10.000	3.388	
Energimærkning	0	12.000	10.500	
Beboerarrangementer.....	2.444	5.000	1.620	
Repræsentation.....	4.610	2.000	2.100	
Øvrige omkostninger.....	0	1.000	147	
	211.391	244.800	209.617	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	402	5.000	0	
Indtægter værdipapirer.....	13.359	0	5.625	
Kursregulering værdipapirer.....	11.956	0	0	
	25.717	5.000	5.625	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	0	0	6.160	
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	114.712	
Prioritetsrenter.....	142.097	142.100	146.502	
	142.097	142.100	267.374	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2023.....		29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2023.....		29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		0	1.165.440	
Årets afskrivninger		0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		0	1.281.984	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		29.106.193	1.048.891	
		2023 kr.	2022 kr.	
Antenneregnskab				12
Indbetalt a conto antenne.....		-112.230	-106.783	
Afholdte serviceydelser antenne.....		114.309	107.454	
Antenneregnskab, primo.....		100	-571	
		2.179	100	
Likvide beholdninger				13
Danske Bank (Plankonto).....		2.295.741	1.249.519	
		2.295.741	1.249.519	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						14
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit Danmark 9.898.000.	9.329.953	287.796	142.097	9.042.157	7.079.498	
	9.329.953	287.796	142.097	9.042.157	7.079.498	
				2023 kr.	2022 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				290.861	287.796	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.751.296	9.042.157	
				9.042.157	9.329.953	
Informationer om indregnede lån						
Realkredit Danmark 9.898.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 1,0608 %, og en restløbetid på 27 år.						
				2023 kr.	2022 kr.	
Anden gæld						15
Skyldig el.....				2.283	10.768	
Skyldig revision.....				22.000	20.800	
Skyldig valuar.....				27.550	27.450	
				51.833	59.018	
Varmeregnskab						16
Indbetalt a conto varme.....				361.028	365.028	
Afholdte varmeudgifter.....				-309.600	-358.000	
				51.428	7.028	
Vandregnskab						17
Indbetalt a conto vand.....				0	80.200	
Afholdte vandudgifter.....				0	-97.720	
Afregning vand.....				0	17.520	
				0	0	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	18
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 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.042 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 30.155 tkr.	19

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.500.000	19.494	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.154.026	2.461	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

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	439
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	50	-23

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.032
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.115
K3 Teknisk andelsværdi	18.147

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	37	28	137
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	46	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	83	28	137

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	79	80

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 13.390.123.

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 11).....	31.437.068
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	44.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 72.500.000 pr. 31. december 2023.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		13.390.123
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.155.084</u>	42.344.916
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.042.157	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.079.498</u>	1.962.659
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		57.697.698

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:

$$\frac{57.697.698}{5.821.485} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 9,9112.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2022	Andelsværdi 31/12-2023
Type A	13	123.317	1.210.114	1.222.215
Type B.....	24	147.980	1.452.133	1.466.654
Type C.....	4	166.711	1.635.941	1.652.300

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.”

Christian Poul Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 976e748b-a466-4bfb-829e-887fedef9832

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-09 09:17:39 UTC



Casper Egon Lund Fog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9641aefa-6b47-44ed-a781-c29bdd83b096

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-04-09 09:40:54 UTC



Jesper Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4928a85a-bbbe-4491-b2f0-9e39fbf9cf66

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-04-09 12:21:00 UTC



Elin West

Bestyrelsesformand

Serienummer: 59614360-2189-46ca-9f13-f3cac3f372dd

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-04-09 13:52:18 UTC



Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 889e72ba-1a91-4f26-b065-1763eeb33fed

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-09 16:22:26 UTC



Christine Brolund Erichsen

Administrator

Serienummer: f0357bcc-4b0a-4ccd-857a-875bc7e2ace3

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-10 11:26:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: E1583-B5UKW-O1UX7-ZZCOT-EFILH-X5NMC

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/validator**

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.”

Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-04-10 11:38:47 UTC



Michael Suhr Fabrin

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Dirigent

Serienummer: 916498fa-1bd0-494a-aeb2-08ba28ddb43e

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-10 12:32:44 UTC



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 tidsstempet 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/validator**