

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

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
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

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	Sonja Fog Pia Helen Solfryd Petersen 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 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 20. marts 2025

Bestyrelse:

Sonja Fog

Pia Helen Solfryd Petersen

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 2024. 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 2024.

København, den 20. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 20. marts 2025

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
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	14.927	14.446
Valuarvurdering.....	20.144	19.494
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.036	1.971
Foreslået andelsværdi.....	16.049	15.531
Reserver uden for andelsværdi.....	2.543	2.461

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	315
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	19 %
Øvrige omkostninger.....	59 %
Finansielle poster, netto.....	6 %
Afdrag.....	16 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	95 %
---	------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandgården II for 2024 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 19, 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 20. 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 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....	1	1.637.795	1.625.300	1.579.290
Lejeindtægt, carporte.....		37.440	37.400	37.440
Øvrige indtægter.....	2	39.800	33.000	29.980
INDTÆGTER.....		1.715.035	1.695.700	1.646.710
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-458.507	-461.600	-445.159
Forbrugsafgifter.....	4	-154.619	-155.200	-150.810
Renholdelse.....	5	-123.545	-121.500	-122.654
Drift af fælleshus.....	6	-29.284	-58.000	-56.887
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-355.307	-330.000	-510.558
Administrationsomkostninger.....	8	-202.077	-236.900	-211.391
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-116.544
OMKOSTNINGER.....		-1.439.883	-1.479.700	-1.614.003
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		275.152	216.000	32.707
Andre finansielle indtægter.....	9	27.721	0	25.717
Andre finansielle omkostninger.....	10	-137.645	-137.700	-142.097
Finansielle poster.....		-109.924	-137.700	-116.380
ÅRETS RESULTAT.....		165.228	78.300	-83.673
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		165.228	78.300	-83.673
DISPONERET I ALT.....		165.228	78.300	-83.673
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		165.228	78.300	-83.673
Afdrag på prioritetsgæld.....		-290.861	-290.900	-287.796
Afskrivninger.....		116.544	116.500	116.544
Kursregulering værdipapirer.....		-12.204	0	-11.956
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-21.293	-96.100	-266.881

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		932.347	1.048.891
Materielle anlægsaktiver.....	11	30.038.540	30.155.084
ANLÆGSAKTIVER.....		30.038.540	30.155.084
Tilgodehavende boligafgift.....		2.346	5.236
Periodeafgrænsningsposter.....		32.313	24.384
Antenneregnskab.....	12	1	2.179
Tilgodehavender.....		34.660	31.799
Værdipapirer.....		532.088	519.883
Likvide beholdninger.....	13	996.219	2.295.741
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.562.967	2.847.423
AKTIVER.....		31.601.507	33.002.507

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		5.821.485	5.821.485
Overført resultat.....		7.733.867	7.568.638
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		13.555.352	13.390.123
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		9.154.026	9.154.026
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.154.026	9.154.026
ANDRE RESERVER.....		9.154.026	9.154.026
EGENKAPITAL.....		22.709.378	22.544.149
Prioritetsgæld.....	14	8.457.336	8.751.296
Deposita og forudbetalt leje.....		2.000	6.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.459.336	8.757.296
Prioritetsgæld.....	14	293.959	290.861
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.500	1.291.078
Forudbetalt boligafgift.....		9.240	3.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.087	11.945
Anden gæld.....	15	25.044	51.833
Varmeregnskab.....	16	48.963	51.428
Kortfristede gældsforpligtelser.....		432.793	1.701.062
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.892.129	10.458.358
PASSIVER.....		31.601.507	33.002.507
 Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.821.485	5.821.485
	5.821.485	5.821.485
Overført resultat mv.		
Primo.....	7.568.639	6.628.383
Overførsel til/fra andre poster.....	0	1.023.928
Rest af årets resultat.....	165.228	-83.673
	7.733.867	7.568.638
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	13.555.352	13.390.123
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	9.154.026	10.177.954
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-1.023.928
	9.154.026	9.154.026
Andre reserver (ikke bunden).....	9.154.026	9.154.026
ANDRE RESERVER.....	9.154.026	9.154.026
EGENKAPITAL.....	22.709.378	22.544.149

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.132.624	1.121.070	1.089.290	
Boligafgift, forsikring.....	63.538	61.800	60.101	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	441.633	442.430	429.899	
	1.637.795	1.625.300	1.579.290	
 Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	14.000	13.000	10.780	
Fællesarbejde.....	1.500	0	0	
Indtægter fælleshus.....	24.300	20.000	19.200	
	39.800	33.000	29.980	
 Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	395.505	395.600	384.732	
Bygningsforsikring.....	58.798	62.000	56.945	
Andre forsikringer.....	4.204	4.000	3.482	
	458.507	461.600	445.159	
 Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	5.281	7.000	5.554	
Renovation.....	147.639	148.200	145.256	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	1.699	0	0	
	154.619	155.200	150.810	
 Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	78.875	80.000	74.125	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	43.125	30.000	38.875	
Rengøring renovationsspande.....	0	7.000	6.563	
Rengøringsartikler.....	0	0	116	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.545	4.500	2.975	
	123.545	121.500	122.654	
 Drift af fælleshus				6
Småanskaffelser.....	3.644	10.000	1.620	
El, varme og vand, fælleshus.....	16.518	20.000	16.584	
Rengøring, fælleshus.....	350	3.000	2.560	
Reparation og drift, fælleshus.....	9.609	25.000	36.188	
Diverse erstatninger, fælleshus.....	-837	0	-65	
	29.284	58.000	56.887	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	6.748	0	31.666	
Murer.....	35.837	0	0	
Tømrer og snedker.....	61.200	0	5.168	
Elektriker.....	0	0	15.280	
Maler.....	0	0	269	
Varmeanlæg.....	33.006	0	0	
Fugning af døre og vinduer.....	131.696	150.000	0	
Renovering gavl/altan.....	34.163	0	0	
Tag og tagrende.....	15.000	0	0	
Småanskaffelser.....	0	0	478	
Kloakarbejde.....	25.061	0	3.584	
Gartner.....	0	0	57.425	
Genopretning og renovering, hegn.....	12.596	50.000	396.688	
Diverse vedligeholdelse.....	0	130.000	0	
	355.307	330.000	510.558	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	76.375	76.400	74.151	
Revision.....	23.660	23.000	22.000	
Rådgivning (privatpolitik).....	0	0	3.000	
Andre abonnementer (ABF).....	9.922	10.000	9.512	
WEB adgang SWE.....	3.000	3.000	3.000	
Kontorartikler mv.....	349	0	0	
Fællesforeningen Strandgården.....	14.350	20.000	16.296	
Kopier, porto og forsendelse.....	1.636	3.000	2.852	
Gebyrer.....	7.714	10.000	8.021	
Hjemmeside.....	1.620	2.500	1.956	
Valuarvurdering.....	0	29.000	27.550	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.105	20.000	19.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	24.646	15.000	11.982	
Generalforsamling og møder.....	2.305	5.000	4.267	
Energimærkning.....	7.000	10.000	0	
Fællesarbejder.....	1.959	0	0	
Beboerarrangementer.....	0	5.000	2.444	
Repræsentation.....	8.436	5.000	4.610	
	202.077	236.900	211.391	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	3.564	0	402	
Indtægter værdipapirer.....	11.953	0	13.359	
Kursregulering værdipapirer.....	12.204	0	11.956	
	27.721	0	25.717	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				10
Prioritetsrenter.....	137.645	137.700	142.097	
	137.645	137.700	142.097	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2024.....		29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2024.....		29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		0	1.281.984	
Årets afskrivninger		0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		0	1.398.528	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		29.106.193	932.347	
		2024 kr.	2023 kr.	
Antenneregnskab				12
Indbetalt a conto antenne.....		-122.439	-112.230	
Afholdte serviceydelser antenne.....		120.256	114.309	
Antenneregnskab, primo		2.184	100	
		1	2.179	
Likvide beholdninger				13
Danske Bank (Plankonto).....		980.180	2.295.741	
Danske Bank (Fælleshuskonto).....		16.039	0	
		996.219	2.295.741	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 9.898.000.	9.042.157	290.861	137.645	8.751.295	7.007.663
	9.042.157	290.861	137.645	8.751.295	7.007.663
				2024	2023
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				293.959	290.861
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.457.336	8.751.296
				8.751.295	9.042.157

Informationer om indregnede lån

Realkredit Danmark 9.898.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 1,0608 %, og en restløbetid på 26 år.

	2024 kr.	2023 kr.
Anden gæld		
Skyldig el.....	1.582	2.283
Skyldig revision.....	23.000	22.000
Skyldig valuar.....	0	27.550
Diverse omkostningskreditorer.....	462	0
	25.044	51.833

15

Varmeregnskab

Indbetalt a conto varme.....	370.963	361.028
Afholdte varmeudgifter.....	-322.000	-309.600
	48.963	51.428

16

Eventualposter mv.

17

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

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.751 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 30.039 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	41	3.599	3.599	3.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	120	120	120
B6	I alt	42	3.719	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	Indeksere t 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	72.500.000		19.494	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.154.026		2.461	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	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 Boligafgift	323
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	50	-23	46

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.049
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.036
K3 Teknisk andelsværdi	18.085

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	137	96
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	28	137	96

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	79	80	81

NOTER

Note

20

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 13.555.352.

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. Offentlig ejendomsvurdering.....	44.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	53.723.014

Ejendommen blev den 31. december 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Brian Skov Andersen Partner, Erhverv, HD, DiplomValuar til en kontant handelspris på kr. 72.500.000 pr. 31. december 2023.

Vurderingen er i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b gældende i 42 måneder.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....	13.555.352
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.038.540</u>
	42.461.460
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.751.295
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.007.663</u>
	1.743.632
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	57.760.444

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:

$$\frac{57.760.444}{5.821.485} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 9,9219.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2023	Andelsværdi 31/12-2024
Type A	13	123.317	1.222.215	1.223.544
Type B.....	24	147.980	1.466.654	1.468.249
Type C.....	4	166.711	1.652.300	1.654.097

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.”

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-07 18:12:28 UTC



Christian Poul Bang

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-08 11:56:08 UTC



Sonja Fog

Bestyrelsesformand

Serienummer: b1926d00-0ef6-4d7f-8e42-3c004ccabf58

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-04-08 18:44:19 UTC



Pia Helen Solfryd Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5ef33037-a139-402b-a131-4f9a2162d2fc

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-04-09 07:12:49 UTC



Casper Egon Lund Fog

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 83.90.xxx.xxx

2025-04-09 14:05:03 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Administrator/dirigent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-11 06:34:03 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

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

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-04-11 07:02:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.