

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84, 2300 København
S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 23. august 2021

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo
Administrator

Bestyrelse

Henrik Jørgensen
formand

Søren Bastholm Vendelbo
næstformand

Hakim Akhboubouch

Birgit Ottesen

Peter Albertsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. september 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen pr. 31. december 2020 indregnet til valuarvurdering af 31. december 2019. Vi har ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for ejendommens indregnede værdi pr. 31. december 2020, og er således ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi pr. 31. december 2020. Vi tager derfor forbehold for ejendommens indregnede værdi pr. 31. december 2020.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Strandlodsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 den øverste ledelse 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.

Køge, den 23. august 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Strandlodsgården Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 74 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 84.064 Andelshavere: 132
Ejendommen	Matrikelnr: Sundbyøster, København 3576 m.fl.
Bestyrelse	Henrik Jørgensen, formand Søren Bastholm Vendelbo, næstformand Hakim Akhboubouch Birgit Ottesen Peter Albertsen
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A, 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. september 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandlodsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	4.289.748	4.289.700	4.289.700	3.965.068
2 Vaskeriindtægter	28.034	20.000	20.000	20.029
3 Øvrige indtægter	2.288	0	0	2.563
Indtægter i alt	4.320.070	4.309.700	4.309.700	3.987.660
4 Ejendomsskat og forsikringer	-524.040	-541.200	-529.200	-540.840
5 Forbrugsafgifter	-347.097	-342.800	-363.900	-310.113
6 Renholdelse	-375.081	-543.500	-520.500	-484.105
7 Vedligeholdelse, løbende	-225.771	-400.000	-800.000	-177.234
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.666.597	-6.457.200	-2.050.000	-1.646.589
9 Administrationsomkostninger	-424.236	-422.800	-430.700	-415.055
10 Øvrige foreningsomkostninger	-49.960	-104.300	-66.100	-136.802
Omkostninger i alt	-7.612.782	-8.811.800	-4.760.400	-3.710.738
Resultat før finansielle poster	-3.292.712	-4.502.100	-450.700	276.922
11 Finansielle omkostninger	-657.628	-418.000	-299.700	-243.461
Finansielle poster netto	-657.628	-418.000	-299.700	-243.461
Årets resultat	-3.950.340	-4.920.100	-750.400	33.461
Årets resultat fordeles således:				
Anvendt til nye døre til køkkentrapper	0	0	0	-135.893
Overført til "Andre reserver"	0	0	0	-135.893
Betalte prioritetsafdrag	431.329	239.700	493.300	234.661
Ændring i prioritetsafdrag efter låneomlægning	0	200.500	0	0
Overført restandel af årets resultat	-4.381.669	-5.360.300	-1.243.700	-65.307
Overført til "Overført resultat"	-3.950.340	-4.920.100	-750.400	169.354
I alt	-3.950.340	-4.920.100	-750.400	33.461

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	<u>191.750.000</u>	<u>191.750.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>191.750.000</u>	<u>191.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>191.750.000</u>	<u>191.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
13	Mellemregning med andelshavere	18.597	35.358
24	Varmeregnskab	0	33.288
14	Periodeafgrænsningsposter	<u>30.871</u>	<u>36.664</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>49.468</u>	<u>105.310</u>
15	Likvide beholdninger	<u>12.393.117</u>	<u>2.828.730</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.442.585</u>	<u>2.934.040</u>
	Aktiver i alt	<u>204.192.585</u>	<u>194.684.040</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	84.064	84.064
17	Reserve for opskrivning af ejendom	155.250.000	155.250.000
18	Overført resultat	-16.803.841	-16.781.832
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>138.530.223</u>	<u>138.552.232</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	39.913.454	43.841.785
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.299.767	1.299.767
	Andre reserver	<u>41.213.221</u>	<u>45.141.552</u>
	Egenkapital i alt	<u>179.743.444</u>	<u>183.693.784</u>
	Gældsforpligtelser		
22	Gæld til realkreditinstitutter	16.900.854	8.831.017
	Deposita	534.080	509.775
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.434.934</u>	<u>9.340.792</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	493.267	440.234
23	Mellemregning med andelshavere	1.168.693	196.300
24	Varmeregnskab	82.473	0
25	Altanregnskab	5.096.405	1.808
26	Vandregnskab	33.573	24.396
27	Anden gæld	139.796	986.726
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.014.207</u>	<u>1.649.464</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.449.141</u>	<u>10.990.256</u>
	Passiver i alt	<u>204.192.585</u>	<u>194.684.040</u>
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Eventualforpligtelser		
30	Nøgleoplysninger		
31	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.289.748	4.289.700	4.289.700	3.965.068
	4.289.748	4.289.700	4.289.700	3.965.068
2. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	104.387			100.080
Afholdte udgifter excl. el- forbrug (heraf skyldig anslået vandforbrug 2020 kr. 7.000)	-76.353			-80.051
	28.034	20.000	20.000	20.029
3. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	2.288	0	0	1.420
Øvrige indtægter	0	0	0	1.143
	2.288	0	0	2.563
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	379.154	379.200	379.200	379.154
Forsikringer	144.886	162.000	150.000	161.686
	524.040	541.200	529.200	540.840
5. Forbrugsafgifter				
Renovation	297.843	297.800	313.900	268.545
Elforbrug fællesarealer	49.254	45.000	50.000	41.568
	347.097	342.800	363.900	310.113

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
6. Renholdelse				
Viceværtservice	205.077	312.000	442.500	282.559
Trappevask	81.375	150.000	0	148.938
Sociale bidrag	1.236	3.500	0	1.901
Vinduespolering	0	15.000	15.000	5.425
Renholdelse af gård	0	0	0	2.150
Snerydning	16.250	18.000	18.000	0
Graffiti afrensning	1.244	0	0	1.287
Diverse	69.899	45.000	45.000	41.845
	<u>375.081</u>	<u>543.500</u>	<u>520.500</u>	<u>484.105</u>
7. Vedligeholdelse, løbende				
Elektriker	8.944			10.197
Murer	0			15.613
Tømrer	4.935			11.015
VVS (heraf mont. af fordelingsmålere kr. 67.554)	143.307			93.351
Låseservice	19.836			10.656
Småanskaffelser	0			4.681
Kloakarbejde	0			3.343
Gårdsplads og vej (heraf nye havemøbler kr. 10.759 og nyt fletværk kr. 21.021)	40.432			3.932
Rensning af tagrender	0			16.244
Diverse	8.317			8.202
	<u>225.771</u>	<u>400.000</u>	<u>800.000</u>	<u>177.234</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Diverse	0	0	2.000.000	0
Nye døre til køkkentrapper	0	0	0	384.914
Renovering af kælder m.v.	0	0	0	-3.850
Udskiftning af vinduer	5.666.597	6.457.200	50.000	1.265.525
	<u>5.666.597</u>	<u>6.457.200</u>	<u>2.050.000</u>	<u>1.646.589</u>

Omkostninger til vinduesprojekt er finansieret ved hjemtagelse af nyt lån med hovedstol kr. 8.237.000, samt en boligafgiftsstigning på 9,0%.

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	327.449	327.500	334.000	321.029
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.725	26.300	26.700	26.350
Udarbejdelse og revision af årsrapport, rest	375	0	0	0
Udarbejdelse af genberegning af andelsværdi ved principskifte	0	0	0	2.375
Varmeregnskabshonorar	56.800	57.000	58.000	55.991
Gebyrer m.v.	9.137	10.000	10.000	9.310
Tilsyn/rådgivning	3.750	0	0	0
Diverse	0	2.000	2.000	0
	<u>424.236</u>	<u>422.800</u>	<u>430.700</u>	<u>415.055</u>
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	42.500	0	82.900
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	5.000	540
Arbejdsweekend	0	500	500	0
Telefon	2.368	4.500	4.500	3.980
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	20.213	18.800	23.100	15.400
Kørselsgodtgørelse	246	1.000	1.000	336
Møder og generalforsamling	4.445	10.000	10.000	10.079
Kontorartikler og kopiering m.v.	17.018	15.000	15.000	17.928
Blomster og gaver	5.670	2.000	2.000	5.639
Diverse	0	5.000	5.000	0
	<u>49.960</u>	<u>104.300</u>	<u>66.100</u>	<u>136.802</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	294.766	237.300	299.700	243.461
Ændring i prioritetsrenter og bidrag efter låneomlægning	0	18.500	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	159.915	162.200	0	0
Renter, pengeinstitutter	23.859	0	0	0
Andre renter	179	0	0	0
Låneomkostninger	178.909	0	0	0
	<u>657.628</u>	<u>418.000</u>	<u>299.700</u>	<u>243.461</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	36.500.000	36.500.000
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>36.500.000</u>	<u>36.500.000</u>
Opskrivninger 1. januar	155.250.000	89.500.000
Årets opskrivning	0	65.750.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>191.750.000</u>	<u>191.750.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 ved årsvurdering	<u>126.000.000</u>	<u>126.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 3. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 ved årsvurdering udgør 126.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,45 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
13. Mellemregning med andelshavere		
Restancer, andelshavere	3.650	2.636
Beboerkonto, fraflyttere	0	20.471
Beboerkonto, vurderingsgebyr	9.000	6.000
Håndværkerudgifter, fraflyttere	5.947	6.251
	<u>18.597</u>	<u>35.358</u>
14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	30.871	36.664
	<u>30.871</u>	<u>36.664</u>
15. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	7.287.571	2.822.104
Danske Bank A/S, foreningskonto	9.141	4.818
Danske Bank A/S, altankonto	5.096.405	1.808
	<u>12.393.117</u>	<u>2.828.730</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	84.064	84.064
	<u>84.064</u>	<u>84.064</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	155.250.000	89.500.000
Årets værdiregulering	0	65.750.000
	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-16.781.832	21.936.075
Årets overførte overskud eller underskud	-3.950.340	169.354
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.928.331	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-38.887.261
	<u>-16.803.841</u>	<u>-16.781.832</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	43.841.785	4.954.524
Overført fra overført resultat	0	38.887.261
Overført til overført resultat	-3.928.331	0
	<u>39.913.454</u>	<u>43.841.785</u>
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	1.299.767	1.299.767
	<u>1.299.767</u>	<u>1.299.767</u>
21. Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner		
Reserveret 1. januar	0	135.892
Ifølge resultatdisponering	0	-135.892
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark lån 021, indfriet	0	0	15.361	14.826	0	0	0	0
Realkredit Danmark lån 022, indfriet	0	0	44.089	45.089	0	0	0	0
Realkredit Danmark lån 023	100	29	204.390	106.513	9.324.610	9.324.610	274.024	9.383.293
Realkredit Danmark, lån 025 (vinduesprojekt)	100	29	167.489	128.338	8.069.511	8.069.511	219.243	8.151.051
			431.329	294.766	17.394.121	17.394.121	493.267	17.534.344

Lån 021: Kontantlån, oprindeligt 2.460.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,0584 % p.a. Lånet er indfriet den 31. marts 2020.

Lån 022: Kontantlån, oprindeligt 7.175.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,1612 % p.a. Lånet er indfriet den 31. marts 2020.

Lån 023: Kontantlån, oprindeligt 9.529.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,0456 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 025 (vinduesprojekt): Kontantlån, oprindeligt 8.237.000 kr. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,5748 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
23. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetalt løbende boligafgift	6.328	3.653
Beboerkonto, indflyttere	1.052.990	0
Beboerkonto, fraflyttere	0	32.647
Beboerkonto, tilbageholdt ved salg	90.000	160.000
Badeværelser, afregnes ved salg	19.375	0
	<u>1.168.693</u>	<u>196.300</u>
24. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	854.710	120.750
Fjernvarmeomkostning	-780.437	-187.688
Varmeefterbetaling	8.200	33.650
	<u>82.473</u>	<u>-33.288</u>
25. Altanregnskab		
Indbetalt a conto	5.173.000	7.940
Udgifter til altan	-76.595	-6.132
	<u>5.096.405</u>	<u>1.808</u>
26. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	279.160	277.060
Vandomkostninger	-245.587	-252.664
	<u>33.573</u>	<u>24.396</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
27. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	7.700
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	0	852
Revisor	30.375	30.000
Skyldige omkostninger	0	59.437
Sjællands Vindues- og dørcenter	13.500	759.150
A4 Arkitekter	0	53.125
Trappevask nov. og dec. 19	0	26.262
Viceværtsservice	36.875	12.500
Valuarvurdering	0	37.700
Anslået varmeregnskabshonorar	51.500	0
Anslået vandforbrug vaskeri	7.000	0
Kassebeholdning, formandskasse	546	0
	<u>139.796</u>	<u>986.726</u>

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.394 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 191.750 t.kr.

29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til i alt 102 t.kr.

Noter

30. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9.037	9.037	131	9.037
B2	Erhvervsandele	189	189	1	189
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	9.226	9.226	132	9.226

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)		Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1932

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	191.750.000	20.784	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.213.221	4.467	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	357.479 * 12 /	9.226 465	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	9.226 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	9.226 0	
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2018 kr. pr. m²</u>	<u>År 2019 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-183	4	-428

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	15.000	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.301	
K3	Teknisk andelsværdi	16.301	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	19	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	322	178	614
M3	Vedligeholdelse i alt	342	197	638

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	27	25	47

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.657	13.657
Valuarvurdering	20.784	20.784
Anskaffelsessum (kostpris)	3.956	3.956
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.301	1.301
Foreslået andelsværdi	15.000	15.000
Reserver uden for andelsværdi	4.467	4.467
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		465
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		68
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		5
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.530.223
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.394.121
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-17.534.344</u>
	<u>138.390.000</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er areal.	<u>9.226</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>15.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 1. september 2020)	<u>15.000,00</u>

Noter

31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Antal m ² pr. andel	Antal m ² i alt	Andelsværdi pr. andel (kr.)	Andelsværdi i alt (kr.)
2 lejligheder á kr. 1.210,00		40	80	600.000	1.200.000
4 lejligheder á kr. 1.595,50		53	212	795.000	3.180.000
9 lejligheder á kr. 1.619,00		54	486	810.000	7.290.000
1 lejlighed á kr. 1.674,50		56	56	840.000	840.000
5 lejligheder á kr. 1.710,50		57	285	855.000	4.275.000
18 lejligheder á kr. 1.764,00		59	1.062	885.000	15.930.000
8 lejligheder á kr. 1.827,50		62	496	930.000	7.440.000
4 lejligheder á kr. 1.855,50		62	248	930.000	3.720.000
5 lejligheder á kr. 1.911,00		65	325	975.000	4.875.000
38 lejligheder á kr. 2.011,50		67	2.546	1.005.000	38.190.000
5 lejligheder á kr. 2.042,50		68	340	1.020.000	5.100.000
5 lejligheder á kr. 2.151,00		72	360	1.080.000	5.400.000
2 lejligheder á kr. 2.214,50		74	148	1.110.000	2.220.000
5 lejligheder á kr. 2.356,00		79	395	1.185.000	5.925.000
9 lejligheder á kr. 2.572,50		86	774	1.290.000	11.610.000
5 lejligheder á kr. 2.663,50		89	445	1.335.000	6.675.000
1 lejlighed á kr. 3.619,50		121	121	1.815.000	1.815.000
1 lejlighed á kr. 3.655,00		124	124	1.860.000	1.860.000
1 lejlighed á kr. 3.775,50		126	126	1.890.000	1.890.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00		136	408	2.040.000	6.120.000
1 lejlighed á kr. 6.240,50 (erhv.)		189	189	2.835.000	2.835.000
			9.226		138.390.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 15.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.917.500 kr., 5.752.500 kr. og 9.587.500 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 191.750.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.587.500	128.802.500	13.960,82	-6,93%
-3%	-5.752.500	132.637.500	14.376,49	-4,16%
-1%	-1.917.500	136.472.500	14.792,16	-1,39%
0%	0	138.390.000	15.000,00	0,00%
1%	1.917.500	140.307.500	15.207,84	1,39%
3%	5.752.500	144.142.500	15.623,51	4,16%
5%	9.587.500	147.977.500	16.039,18	6,93%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 39.913.454 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.299.767 kr. og reserve til fornyelse af vaskemaskiner på 0 kr. i alt 41.213.221 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2020

		<u>31/12 2020</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	18.600	
Periodeafgrænsningsposter	30.900	
Likvide beholdninger	<u>12.393.100</u>	12.442.600
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	1.168.700	
Altanregnskab	5.096.400	
Vandregnskab	33.500	
Varmeregnskab	82.500	
Anden gæld	<u>139.800</u>	<u>6.520.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020		<u><u>5.921.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2020		1.724.900
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	24.300	
Optagelse af lån	<u>17.766.000</u>	17.790.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	4.381.700	
Indfrielse af lån	<u>9.211.800</u>	13.593.500
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020		<u><u>5.921.700</u></u>