

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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. januar 2023

Bestyrelse

Henrik Jørgensen
formand

Søren Bastholm Vendelbo
næstformand

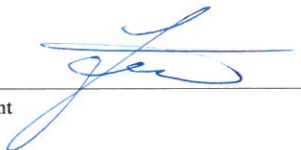
Hakim Akhboubouch

Elsebeth Thomsen

Peter Albertsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. marts 2023.

Dirigent



Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Strandlodsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København S, den 23. januar 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo
Administrator

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 2022, 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 og 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2019 i henhold til valuarvurdering af 3. februar 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2022. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 og 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 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, 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 notoplysningerne, 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. januar 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mnc24622

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: 124

Ejendommen

Matrikelnr: Sundbyøster, København 3576 m.fl.

Bestyrelse

Henrik Jørgensen, formand
Søren Bastholm Vendelbo, næstformand
Hakim Akhboubouch
Elsebeth Thomsen
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 7. marts 2023.

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. 1392 af 14. juni 2021 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 indekslån 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 nominal 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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. 1392 af 14. juni 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	4.289.749	4.289.700	4.289.700	4.289.752
2 Vaskeriindtægter (netto)	16.390	20.000	20.000	33.110
3 Øvrige indtægter	4.446	0	0	2.302
Indtægter i alt	4.310.585	4.309.700	4.309.700	4.325.164
4 Ejendomsskat og forsikringer	-570.729	-599.200	-589.200	-584.702
5 Forbrugsafgifter	-483.386	-405.700	-493.000	-363.918
6 Renholdelse	-446.498	-520.500	-520.500	-485.251
7 Vedligeholdelse, løbende	-429.523	-800.000	-800.000	-443.402
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-632.389	-21.450.000	-21.022.600	-724.687
9 Administrationsomkostninger	-423.100	-444.000	-450.500	-446.662
10 Øvrige foreningsomkostninger	-59.655	-66.100	-70.800	-63.547
Omkostninger i alt	-3.045.280	-24.285.500	-23.946.600	-3.112.169
Resultat før finansielle poster	1.265.305	-19.975.800	-19.636.900	1.212.995
11 Finansielle omkostninger	-344.909	-591.100	-552.400	-328.978
Finansielle poster netto	-344.909	-591.100	-552.400	-328.978
Årets resultat	920.396	-20.566.900	-20.189.300	884.017
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	499.616	499.600	506.100	493.267
Ændring i prioritetsafdrag efter låneomlægning	0	155.200	155.200	0
Overført restandel af årets resultat	420.780	-21.221.700	-20.850.600	390.750
Overført til "Overført resultat"	920.396	-20.566.900	-20.189.300	884.017
I alt	920.396	-20.566.900	-20.189.300	884.017

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	191.750.000	191.750.000
	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	1.130.194	13.257
14	Andre tilgodehavender	1.995	41.426
15	Periodeafgrænsningsposter	52.978	45.343
	Tilgodehavender i alt	<u>1.185.167</u>	<u>100.026</u>
16	Likvide beholdninger	<u>11.739.842</u>	<u>12.310.383</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.925.009</u>	<u>12.410.409</u>
	Aktiver i alt	<u>204.675.009</u>	<u>204.160.409</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
17	Andelsindskud	84.064	84.064
18	Reserve for opskrivning af ejendom	155.250.000	155.250.000
19	Overført resultat	-20.808.458	-17.270.158
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>134.525.606</u>	<u>138.063.906</u>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	45.722.484	41.263.788
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.299.767	1.299.767
	Andre reserver	<u>47.022.251</u>	<u>42.563.555</u>
	Egenkapital i alt	<u>181.547.857</u>	<u>180.627.461</u>
Gældsforpligtelser			
22	Gæld til realkreditinstitutter	15.895.188	16.401.239
	Deposita	<u>557.090</u>	<u>545.310</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.452.278</u>	<u>16.946.549</u>
22	Kortfristet del af langfristet gæld	506.051	499.616
23	Mellemregning med andelshavere	1.511.096	694.813
24	Varmeregnskab	3.316	26.967
25	Altanregnskab	4.416.269	5.219.873
26	Vandregnskab	60.823	9.841
27	Anden gæld	<u>177.319</u>	<u>135.289</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.674.874</u>	<u>6.586.399</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.127.152</u>	<u>23.532.948</u>
	Passiver i alt	<u>204.675.009</u>	<u>204.160.409</u>
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Eventualforpligtelser		
30	Nøgleoplysninger		
31	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.289.749	4.289.700	4.289.700	4.289.752
	4.289.749	4.289.700	4.289.700	4.289.752
<p>Jf. referat fra ordinær generalforsamling 26/4 2022 vil det kræve en boligafgiftsstigning på 10% når lån til tagprojekt m/ solceller hjemtages, forventes at blive ultimo 2023 eller 2024.</p>				
2. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	95.161			107.751
Afholdte udgifter excl. el- forbrug (heraf skyldig anslået vandforbrug 2022 kr. 8.000)	-78.771			-74.641
	16.390	20.000	20.000	33.110
3. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	1.746	0	0	2.302
Øvrige indtægter	2.700	0	0	0
	4.446	0	0	2.302
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	379.154	379.200	379.200	379.154
Forsikringer	191.575	220.000	210.000	205.548
	570.729	599.200	589.200	584.702
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	52.171	0	0	0
Renovation	350.690	350.700	413.000	313.883
Elforbrug fællesarealer	80.525	55.000	80.000	50.035
	483.386	405.700	493.000	363.918

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	442.500	442.500	442.500	479.287
Vinduespolering	0	15.000	15.000	0
Snerydning	0	18.000	18.000	0
Diverse	3.998	45.000	45.000	5.964
	446.498	520.500	520.500	485.251
7. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	0			2.850
Elektriker	72.527			20.290
Murer	0			1.188
Tømrer	33.830			5.925
VVS (heraf udskiftning af faldstammer kr. 109.129)	201.789			141.406
Låseservice	4.029			31.670
Kloakarbejde	0			8.946
Gårdsplads og vej	11.781			202.548
Udskiftning af dør til erhvervsandel	34.925			0
Tømning af Korsikavej 3, 4 tv	25.000			0
Rep. vandindrængning i kælder	28.000			0
Diverse	17.642			28.579
	429.523	800.000	800.000 <i>1.200.000,-</i>	443.402
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Diverse (renovering af trappelys, vandmålere mv.)	0	0	0	678.149
Renovering af kælder m.v.	205.020	0	0	0
Udskiftning af vinduer	0	50.000	50.000	46.538
Tagprojekt	427.369	21.400.000	20.972.600	0
	632.389	21.450.000	21.022.600	724.687

Omkostninger til tagprojekt vil blive finansieret ved hjemtagelse af nyt lån med hovedstol 16.171 t.kr., samt en boligafgiftsstigning på 10% ved lånehjemtagelse.

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	340.682	340.700	361.100	333.998
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.550	28.300	29.400	27.500
Varmeregnskabhonorar	41.625	58.000	43.000	45.588
Gebyrer m.v.	12.243	15.000	15.000	15.826
Tilsyn/rådgivning	0	0	0	23.750
Diverse	0	2.000	2.000	0
	423.100	444.000	450.500	446.662
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Tilskud til kurser og fester	5.909	5.000	5.000	2.197
Ejendommens andel i varmeudgift	63	0	0	0
Arbejdsweekend	0	500	500	0
Telefon	2.596	4.500	4.500	2.507
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.750	23.100	19.800	23.100
Kørselsgodtgørelse	999	1.000	1.000	0
Møder og generalforsamling	13.467	10.000	15.000	12.035
Kontorartikler og kopiering m.v.	11.221	15.000	15.000	16.603
Blomster og gaver	5.950	2.000	5.000	6.730
Diverse	-300	5.000	5.000	375
	59.655	66.100	70.800	63.547
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	291.078	291.100	282.400	299.658
Ændring i prioritetsrenter og bidrag efter låneomlægning	0	270.000	270.000	0
Renter, pengeinstitutter	53.831	30.000	0	29.320
	344.909	591.100	552.400	328.978

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>36.500.000</u>	<u>36.500.000</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>36.500.000</u>	<u>36.500.000</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>191.750.000</u>	<u>191.750.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021)	<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 2020 (årsomvurdering 2021) 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 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
13. Mellemregning med andelshavere		
Restancer, andelshavere	6.627	0
Beboerkonto, vurderingsgebyr	4.500	8.000
Håndværkerudgifter, fraflyttere	17.762	5.257
Beboerkonto, fraflyttere	1.101.305	0
	<u>1.130.194</u>	<u>13.257</u>
14. Andre tilgodehavender		
Varmeregnskabshonorar, Techem	0	41.426
Andre tilgodehavender	1.995	0
	<u>1.995</u>	<u>41.426</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	52.978	45.343
	<u>52.978</u>	<u>45.343</u>
16. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	7.280.152	7.078.958
Danske Bank A/S, foreningskonto	1.149	1.954
Danske Bank A/S, formandskonto	1.322	9.598
Danske Bank A/S, altankonto	4.457.219	5.219.873
	<u>11.739.842</u>	<u>12.310.383</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	84.064	84.064
	<u>84.064</u>	<u>84.064</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>
	<u>155.250.000</u>	<u>155.250.000</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-17.270.158	-16.803.841
Årets overførte overskud eller underskud	920.396	884.017
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-4.458.696</u>	<u>-1.350.334</u>
	<u>-20.808.458</u>	<u>-17.270.158</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	41.263.788	39.913.454
Overført fra overført resultat	<u>4.458.696</u>	<u>1.350.334</u>
	<u>45.722.484</u>	<u>41.263.788</u>
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	<u>1.299.767</u>	<u>1.299.767</u>
	<u>1.299.767</u>	<u>1.299.767</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 023	73,77	27	276.900	133.811	8.773.687	8.773.687	279.806	6.510.347
Realkredit Danmark, lån 025 (vinduesprojekt)	78,27	27	222.716	157.267	7.627.552	7.627.552	226.245	6.026.498
			499.616	291.078	16.401.239	16.401.239	506.051	12.536.845

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 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
23. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetalt løbende boligafgift	2.140	17
Beboerkonto, indflyttere	0	614.163
Beboerkonto, fraflyttere	1.378.977	650
Beboerkonto, tilbageholdt ved salg	61.408	60.608
Badeværelser, afregnes ved salg	19.375	19.375
Håndværkerudgifter, fraflyttere	49.196	0
	<u>1.511.096</u>	<u>694.813</u>
24. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	842.504	843.968
Fjernvarmeomkostning	-839.188	-817.001
	<u>3.316</u>	<u>26.967</u>
25. Altanregnskab		
Indbetalt a conto	5.318.000	5.318.000
Udgifter til altan	-901.731	-98.127
	<u>4.416.269</u>	<u>5.219.873</u>
26. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	309.837	266.460
Vandomkostninger	-249.014	-256.619
	<u>60.823</u>	<u>9.841</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
27. Anden gæld		
Revisor	32.200	31.150
Mellemregning administrator	3.369	264
Viceværtsservice	73.750	36.875
Anslået varmeregnskabshonorar	60.000	60.000
Anslået vandforbrug vaskeri	8.000	7.000
	<u>177.319</u>	<u>135.289</u>

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.401 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9.037	9.037	123	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	124	9.226

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

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"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	191.750.000	20.784	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	47.022.251	5.097	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	357.479	* 12 /	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-428	96	100

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. m²
K1	Andelsværdi		15.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.106
K3	Teknisk andelsværdi		16.106

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	48	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	614	79	69
M3	Vedligeholdelse i alt	638	127	116

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	47	53	54

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	1.106	1.106
Foreslået andelsværdi	15.000	15.000
Reserver uden for andelsværdi	5.097	5.097
		<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		27
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		<u>13</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

31. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	134.525.606
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.401.239
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.536.845
	138.390.000
Fordelingstal er areal.	9.226
Værdi pr. fordelingstal	15.000,00
Ovenstående maksimale andelsværdi er beregnet med generalforsamlingsbestemte reserver på kr. 47.022.251. Hvis disse reserver i stedet fastsættes til kr. 0, vil den maksimale værdi udgøre følgende:	
kr. 185.412.251 / 9.226	20.096,71
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. april 2022)	15.000,00

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
3 lejligheder á kr. 1.595,50		53	159	795.000	2.385.000
7 lejligheder á kr. 1.619,00		54	378	810.000	5.670.000
1 lejlighed á kr. 1.674,50		56	56	840.000	840.000
4 lejligheder á kr. 1.710,50		57	228	855.000	3.420.000
14 lejligheder á kr. 1.764,00		59	826	885.000	12.390.000
6 lejligheder á kr. 1.827,50		62	372	930.000	5.580.000
2 lejligheder á kr. 1.855,50		62	124	930.000	1.860.000
4 lejligheder á kr. 1.911,00		65	260	975.000	3.900.000
36 lejligheder á kr. 2.011,50		67	2.412	1.005.000	36.180.000
4 lejligheder á kr. 2.042,50		68	272	1.020.000	4.080.000
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
3 lejligheder á kr. 3.619,50		121	363	1.815.000	5.445.000
3 lejligheder á kr. 3.655,00		124	372	1.860.000	5.580.000
2 lejligheder á kr. 3.775,50		126	252	1.890.000	3.780.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00		136	408	2.040.000	6.120.000
1 lejlighed á kr. 3.238,00		108	108	1.620.000	1.620.000
1 lejlighed á kr. 3.306,00		110	110	1.650.000	1.650.000
1 lejlighed á kr. 4.054,00		135	135	2.025.000	2.025.000
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.

Noter

31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.

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 45.722.484 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.299.767 kr. og reserve til fornyelse af vaskemaskiner på 0 kr. i alt 47.022.251 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2022

		<u>31/12 2022</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	1.130.200	
Andre tilgodehavender	2.000	
Periodeafgrænsningsposter	53.000	
Likvide beholdninger	<u>11.739.800</u>	12.925.000
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	1.511.100	
Altanregnskab	4.416.200	
Vandregnskab	60.800	
Varmeregnskab	3.300	
Anden gæld	<u>177.300</u>	6.168.700
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022		<u><u>6.756.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2022		6.323.700
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	420.800	
Forøgelse af deposita	<u>11.800</u>	432.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022		<u><u>6.756.300</u></u>

Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Vi har opstillet særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger for 2022 til brug for generalforsamlingen, på grundlag af det årsregnskab for 2022 der skal godkendes på generalforsamlingen og øvrige oplysninger, der er tilvejebragt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger omfatter krævede oplysninger som anført i § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger i overensstemmelse med § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bestyrelsen har ansvaret for særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens bestyrelse har givet os til brug for at opstille særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Som anført er særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er beskrevet i § 4 samt bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende tiltænkt andelsboligforeningen og dens andelshavere, og bør ikke distribueres til andre parter.

Køge, den 23. januar 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mnc24622

Bilag 4

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

A1	Navn	Andelsboligforeningen Strandlodsgården
A2	Adresse	Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84, 2300 København S
A3	CVR-nr.	10 50 74 13

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	23. januar 2023
--	-----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	191.750.000	20.784
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	47.022.251	5.097

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	465

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	15.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.106
K3	Teknisk andelsværdi	16.106

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88