

# Andelsboligforeningen Strandbo I

**CVR-nummer: 25984803**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 8 /5 2019

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

### Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I 24

Andelsværdiberegning 28

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Strandbo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17 /4 2019

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den 17/4 2019

### Bestyrelse

Jonas Michael-Lindhard  
Formand

Kasper Hjalager Albrechtsen

Katrine May

Søren Juhl Vind

Sebastian Louis Peronard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I.

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 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.

##### Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

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. Fejlinformation 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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

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 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.

Frederiksberg, den 23 /4 2019

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Strandbo I c/o Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
	CVR-nr: 25 98 48 03 Kommune: København Ø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Michael-Lindhard, formand Kasper Hjalager Albrechtsen Katrine May Søren Juhl Vind Sebastian Louis Peronard
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K
<b>Revisor</b>	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, på nær at der er foretaget hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 efter faktureringsprincippet.

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

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

#### 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen svarende til valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, ide ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Fiberby udstyr/netværk afskrives efter forventet levetid svarende til 10 år.

#### Tilgodehavender

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

Blindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### Andelsværdi

Beregningsen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018 kr. Budget Ej revideret	2018 kr.	2017 kr.
1 Boligafgift	4.740.976	4.740.976	4.740.976
2 Lejeindtægter	229.000	229.622	228.477
3 Øvrige indtægter	0	11.433	11.148
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.969.976</b>	<b>4.982.031</b>	<b>4.980.601</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-628.600	-630.038	-628.454
5 Forbrugsafgifter	-605.700	-569.412	-600.872
6 Renholdelse	-390.000	-378.042	-361.346
7 Vedligeholdelse, løbende	-770.475	-563.629	-343.085
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-2.392.707	0
9 Foreningsomkostninger	-313.210	-328.936	-312.010
10 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-63.479	-32.043
11 Tab på tilgodehavender	-20.000	0	-10.479
12 Afskrivninger m.v.	-3.125	-3.125	-3.125
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.771.110</b>	<b>-4.929.368</b>	<b>-2.291.414</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.198.866</b>	<b>52.663</b>	<b>2.689.187</b>
13 Finansieringsomkostninger	-280.000	-165.794	-331.378
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-280.000</b>	<b>-165.794</b>	<b>-331.378</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.918.866</b>	<b>-113.131</b>	<b>2.357.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte afdrag prioritetsgæld	2.129.854	2.262.642	2.083.723
Overført restandel af årets resultat	-209.988	-2.375.773	274.086
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.919.866</b>	<b>-113.131</b>	<b>2.357.809</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 AKTIVER</b>	2018 kr.	2017 kr.
14 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923 Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 13. marts 2019 Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør Kr. 147.500.000	182.775.000	181.850.000
15 Fiberby	20.998	24.123
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>182.795.998</b>	<b>181.874.123</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>182.795.998</b>	<b>181.874.123</b>
16 Varmeregnskab	0	0
17 Antenneregnskab	0	0
18 Indestående Grundejernes Investeringsfond	598.829	560.625
19 Andre tilgodehavender	2.972	0
20 Periodeafgrænsningsposter	152.402	177.254
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>754.203</b>	<b>737.879</b>
<b>21 Likvide beholdninger</b>	<b>3.845.532</b>	<b>6.087.208</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.599.735</b>	<b>6.825.087</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>187.395.734</b>	<b>188.699.211</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 PASSIVER</b>	2018 kr.	2017 kr.
Andelsindskud	8.762.000	8.762.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	124.340.021	123.415.021
Overført resultat m.v.	10.177.250	8.325.415
	<b>143.279.271</b>	<b>140.502.436</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.000.000	17.000.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>15.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>22 Egenkapital</b>	<b>158.279.271</b>	<b>157.502.436</b>
23 Indvendig vedligehold	241.467	226.284
24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond	598.829	560.624
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>840.296</b>	<b>786.908</b>
25 Prioritetsgæld	25.610.557	28.012.185
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.610.557</b>	<b>28.012.185</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.127.269	1.988.283
26 Forudbetalinger	41.142	41.105
27 Øvrig anden gæld	497.195	368.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.665.610</b>	<b>2.397.682</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>28.276.167</b>	<b>30.409.867</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>187.395.734</b>	<b>188.699.211</b>
28 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2018	2018	2017
	kr. Budget Ej revideret	kr. -	kr. -
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift beboelse	4.736.776	4.736.776	4.736.776
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	<b>4.740.976</b>	<b>4.740.976</b>	<b>4.740.976</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>			
Leje beboelse	223.000	223.622	222.477
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<b>229.000</b>	<b>229.622</b>	<b>228.477</b>
<b>3 Øvrige indtægter</b>			
Diverse indtægter ejendom	0	0	6.148
Ekstraordinære indtægter	0	11.433	5.000
	<b>0</b>	<b>11.433</b>	<b>11.148</b>
<b>4 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	465.600	465.603	465.603
Forsikringer	144.500	145.315	144.519
Erhvervsforsikringer	2.500	2.999	2.384
Glasforsikringer	16.000	16.121	15.948
	<b>628.600</b>	<b>630.038</b>	<b>628.454</b>
<b>5 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation m.v.	220.900	220.515	226.723
Rottebekæmpelse	3.500	3.887	3.263
Skorstensfejer	1.300	1.308	1.281
El	60.000	62.844	53.516
Vand	320.000	306.888	298.213
Årsafregning vand	0	-26.030	17.876
	<b>605.700</b>	<b>569.412</b>	<b>600.872</b>

NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>6 Renholdelse</b>			
Vicevært	200.000	117.202	115.825
Trappevask	190.000	143.921	139.957
Vinduespolering	0	14.143	13.758
Vicevært afløsning	0	45.256	48.011
Regulering feriepengeforpligtelse	0	740	-396
KM-godtgørelse, vicevært	0	1.841	2.570
Samlet betaling	0	840	680
ATP-bidrag, vicevært	0	2.272	2.272
Telefon, vicevært	0	10.514	9.988
Gebyr data løn	0	3.098	2.800
Vicevært kontor	0	2.728	3.224
Skadedyr	0	12.569	5.941
Have anlæg	0	2.150	2.095
Snerydning	0	1.224	0
Rengøringsartikler	0	19.373	14.621
Arbejdstøj	0	171	0
	<b>390.000</b>	<b>378.042</b>	<b>361.346</b>

NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>7 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Blkkenslager VVS	0	178.745	51.076
Faldstammer og stigestreng	0	17.247	24.161
Elektriker	0	4.781	7.678
Låsesmed, nøgler og skilte	0	21.502	5.385
Nye navneskilte	0	31.000	0
Nøgler opkrævet	0	-2.400	-1.200
Maler	0	12.685	41
Murer	0	44.938	6.449
Snedker og tømrer	0	59.412	36.053
Tag og tagrender	0	18.167	0
Glarmester	0	0	3.599
Reparation/service eftersyn elevator	0	62.738	72.463
Teknisk rådgivning	250.000	3.024	11.000
Teknisk rådgivning renovering af hovedtrapper	0	0	18.000
Teknisk rådgivning vedligeholdelsesplan	0	0	7.500
Teknisk Rådgivning kviste	0	15.636	0
Teknisk Rådgivning altaner	0	9.000	0
Varmeanlæg	0	45.842	51.340
Kloakarbejde	0	8.988	5.549
Værktøj og inventar	0	2.686	1.589
Drift af maskiner	0	358	226
Dørtelefon/porttelefon	0	8.805	22.156
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.475	20.475	20.020
	<b>770.475</b>	<b>563.629</b>	<b>343.085</b>
<hr/>			
<b>8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Renovering af trappeopgange	0	2.280.876	0
Udskiftning af silikonefuger under flunk vinduer	0	111.831	0
	<b>0</b>	<b>2.392.707</b>	<b>0</b>

NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>9 Foreningsomkostninger</b>			
Kontorartikler, (kopier,kuverter, bring)	0	236	0
Gebyr bank, PBS m.v.	10.000	8.544	8.645
Kontorartikler, (kopier,kuverter, bring)	15.000	9.490	11.813
Administration	195.960	195.960	194.405
Honorar udarbejdelse af budget	0	0	3.750
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	3.000
Påkravsgebyr - administration netto	0	632	1.324
Revisorhonorar	29.500	29.500	29.500
Advokathonorar bistand ekstraordinær generalforsamling	0	25.000	0
Vurderingshonorar	18.750	19.938	18.750
Varmeregnskab	41.000	36.636	40.824
	<b>313.210</b>	<b>328.936</b>	<b>312.010</b>
<hr/>			
<b>10 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Honorar bestyrelse	19.250	19.250	18.750
Honorar bestyrelse sidste år	0	7.500	0
Generalforsamling og møder	20.750	34.062	10.388
Internetopkobling	0	2.667	2.667
Drift EDB	0	0	238
	<b>40.000</b>	<b>63.479</b>	<b>32.043</b>
<hr/>			
<b>11 Tab på tilgodehavender</b>			
Tab på tidligere beboer	20.000	0	10.479
	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>10.479</b>
<hr/>			
<b>12 Afskrivninger m.v.</b>			
Afskrivninger Fiberby	3.125	3.125	3.125
	<b>3.125</b>	<b>3.125</b>	<b>3.125</b>



NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<b>13 Finansieringsomkostninger</b>			
Prioritetsrenter Realkredit Danmark	130.000	11.289	331.378
Bidrag Realkredit Danmark	150.000	154.505	0
	<b>280.000</b>	<b>165.794</b>	<b>331.378</b>

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>14 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923</b>		
Kostpris, primo	58.434.980	58.434.980
Kostpris i alt	58.434.980	58.434.980
Opskrivninger, primo	123.415.020	118.365.020
Årets opskrivninger	925.000	5.050.000
Opskrivninger i alt	124.340.020	123.415.020
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>182.775.000</b>	<b>181.850.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 21. marts 2019 af ejendomsmægler og Valuar Peter Ryaa. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5%, og inflation på 1,5%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocent på 0,5% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 33,75 mio.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

<b>NOTER</b>	2018 kr.	2017 kr.
<b>15 Fiberby</b>		
Fiberby/aktivt udstyr	31.250	31.250
Afskrivninger primo	-7.127	-4.002
Årets afskrivninger	-3.125	-3.125
	<b>20.998</b>	<b>24.123</b>
<b>16 Varmeregnskab</b>		
A`conto varme indeværende år	-144.359	-136.333
Varmeudgifter indeværende år	130.305	126.959
Energimærkning	15.286	18.343
Varmeafregning	-116.085	-86.669
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	114.853	77.700
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17 Antenneregnskab</b>		
Antenneregnskab primo	-21.821	6.197
A`conto modtaget internet	-107.160	-109.530
Betalt Internet	93.600	76.325
Antenneudgifter	5.307	5.187
Skyldig antenneregnskab overført til gæld	30.074	21.821
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18 Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indestående Grundejernes Invest.	560.624	781.436
Afsat skyldig indbetaling ultimo	35.490	35.035
Afsat skyldig indbetaling primo	0	-41.862
Tiiskrevet renter	2.715	3.183
Hævet GI	0	-217.167
	<b>598.829</b>	<b>560.625</b>
<b>19 Andre tilgodehavender</b>		
Restancer	2.972	0
	<b>2.972</b>	<b>0</b>

<b>NOTER</b>	2018	2017
	kr.	kr.
<b>20 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt vand	77.636	85.158
Forudbetalt DK hostmaster	0	45
Forudbetalt TDC 1. kvrt	1.418	1.825
Forudbetalt YouSee	1.999	1.327
Forudbetalt Service elevator	4.500	4.500
Forudbetalt Hofor varme	65.153	63.479
Forudbetalt Måtte Expressen	0	3.130
Forudbetalt Wannafind	1.192	1.192
Forudbetalt glasforsikring	0	16.121
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	504	477
	<b>152.402</b>	<b>177.254</b>
<b>21 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	3.833.028	6.074.704
Danske Bank 3001-11710581	3.701	3.701
Danske Bank 9570-60059837	8.803	8.803
	<b>3.845.532</b>	<b>6.087.208</b>

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>22 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.650.000	8.650.000
Tilgang af nye andele	112.000	112.000
	<b>8.762.000</b>	<b>8.762.000</b>
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	123.415.021	118.365.021
Årets opskrivning	925.000	5.050.000
	<b>124.340.021</b>	<b>123.415.021</b>
 Overført resultat m.v.		
Saldo primo	8.325.416	8.456.376
Salg af andelsboliger	0	-5.938
Renter Grundejernes Investeringsfond	2.715	3.183
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond	-37.750	213.985
Betalte afdrag prioritetsgæld	2.262.642	2.083.723
Overført til andre reserver	0	-2.700.000
Overført fra andre reserver	2.000.000	0
Årets resultat	-2.375.773	274.086
	<b>10.177.250</b>	<b>8.325.416</b>
 <b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>143.279.271</b>	<b>140.502.436</b>
 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	17.000.000	14.300.000
Overført fra overført resultat m.v.	0	2.700.000
Overført til overført resultat m.v.	-2.000.000	0
	<b>15.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
	<b>158.279.271</b>	<b>157.502.436</b>

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>23 Indvendig vedligehold</b>		
Saldo pr. 1. januar	226.284	206.264
Årets hensættelse	20.475	20.020
Anvendt	-5.292	0
	<b>241.467</b>	<b>226.284</b>
<b>24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond</b>		
Saldo primo	560.624	781.436
Overført fra overført overskud eller tab	2.715	-255.847
Afsat skyldig betaling GI	35.490	35.035
	<b>598.829</b>	<b>560.624</b>
<p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivningen på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særskilte konto og bindingspligten.</p>		
<b>25 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark flexlån, Inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4052%, bidragssats 0,53%, restløbetid 12 år	19.668.030	21.751.753
Realkredit Danmark flexlån Inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592%, bidragssats 0,53%, restløbetid 16 år 3 mdr.	10.332.438	10.332.438
Årets afdrag	-2.262.642	-2.083.723
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-2.127.269	-1.988.283
	<b>25.610.557</b>	<b>28.012.185</b>

Heraf forfalder 17.290.680 senere end 5 år efter balancetidspunktet

Kontant restgæld pr. 31. december 2018 udgør kr. 27.950.748.

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>26 Forudbetalinger</b>		
Deposita	23.975	23.938
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<b>41.142</b>	<b>41.105</b>
<b>27 Øvrig anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	554	734
Skyldigt ATP-bidrag	568	568
Skyldig barsei.dk/FIB+AER+AES	0	172
Skyldig feriepengeforpligtelse	14.459	13.719
Skyldigt AM-bidrag	768	759
Mellemregning salg af andele	160.055	30.675
Mellemregning beboere	35.123	44.670
Mellemregning med administrator	10.179	0
Hensat skyldig revisor	29.500	29.500
Skyldig Zimling	3.540	4.278
Skyldig Peter Jahn	0	6.875
Skyldig HOFOR	36.609	53.760
Skyldig Ørsted	10.000	9.296
Skyldig Brunata	0	21.386
Skyldig Certego	0	875
Skyldig Bangsbo elevator Service	4.500	8.700
Skyldig Finn L. & Davidsen A/S	6.755	1.736
Skyldig Glasforsikring	0	16.121
Skyldig City Kloak Service	8.988	0
Afsat bestyrelses honorar	19.250	7.500
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.644	3.566
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	0	2.794
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	0	7.221
Skyldig Mejlshede Låse A/S	1.326	0
Skyldig Rentokil Initial ApS	6.450	0
Skyldig varmregnskab	114.853	77.700
Skyldig antenneregnskab	30.074	21.821
Skyldig påkravsgebyr	0	3.864
	<b>497.195</b>	<b>368.290</b>

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
-------	-------------	-------------

---

## 28 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Skattepligt ved salg af andele

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens §1. stk. nr. 6 af resultat fra erhvervmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjeneste ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra landskatteretten peger i retning af beskatning først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervmæssige udlejning. Når der henses til de afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig af årets salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salg af sidste lejlighed, hvor den erhvervmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes at ejendomsavancen beregnes på grundlag af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi skal anbefale at bestyrelsen tager landskatteretsafgørelserne samt ligningsrådets afgørelse til efterretning inden afståelse af sidste lejemål og dermed ophører med erhvervmæssige aktiviteter, idet dette kan medføre betydelig skattemæssige konsekvenser for foreningen.

## 29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 27.737.827 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 182.775.000.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 2.000.000 for bankengagement i Danske Bank.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31. december 2018
--------------------------------------	-------------------

**1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31. december 2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31. december 2018
Seneste regnskabsperiode	1. januar 2018 - 31. december 2018

B		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	116	8.784
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	8	455
B4	Erhvervslejemål	2	119
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	126	9.358

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		



**NOTER**

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		182.775.000	19.531
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		15.000.000	1.603
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8,21
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			540
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			25
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	240	268	-13
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			16.287
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.695
K3	Teknisk andelsværdi			18.982

**NOTER**

**3 Byggeteknik og vedligeholdelse**

<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	49	37	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			256
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	49	37	316

**4 Finansielle forhold**

<b>P</b>		%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	223	237	258

## Andelsboligforeningen Strandbo I

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	116	8.784
Boliglejemål	8	455
Erhvervslejemål	2	119
<b>I alt</b>	<b>126</b>	<b>9.358</b>

  

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	16.834	15.685
Valuarvurdering	20.808	19.531
Anskaffelsessum (kostpris)	6.652	6.244
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	2.695	2.530
Foreslået andelsværdi	16.287	15.288
Reserver uden for andelsværdi	1.708	1.603

  

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	540
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	491
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

  

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	40%
Øvrige omkostninger	27%
Finansielle poster, netto	2%
Afdrag	31%
	<b>100%</b>

  

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	<b>95,16 %</b>
--	----------------

## Andelsværdiberegning

### Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2018		158.279.271
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudsving		<u>-15.000.000</u>
		143.279.271
Prioritetsgæld, restgæld	27.737.827	
Prioritetsgæld, kursværdi	27.950.748	<u>-212.921</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>143.066.350</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2018		<u>8.762.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2018		
143.066.350/8.762.000		<u>16,3280</u>

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte Andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering en/valuarvurdering måtte falde.