

**Andelsboligforeningen  
Strandeng**

Rousthøjparken 43-69  
7130 Juelsminde

**Årsrapport 2023**

Med indregnet nettoprisindeks regulering.

30. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling den 13/5 2024  
Dirigent:



På efterfølgende sider 2-18 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Strandeng, Juelsminde, bestående af:

Foreningsoplysninger	Side	2
Bestyrelsens påtegning	-	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	-	4
Anvendt regnskabspraksis	-	5 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2023	-	9
Balance pr. 31/12 2023	-	10 - 11
Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2023		12
Noter	-	13 - 15
Beregning af andelsværdi	-	16
Nøgletalsoplysninger	-	17 - 18

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Andelsboligforeningen Strandeng.**

Beliggende: Rousthøjparken 43-69  
7130 Juelsminde

Matr. nr.: 86 A, Klakring by

CVR nr. 32 38 30 92

**Bestyrelse:**

Formand Peter Schmidt

Sekretær Bodil Gunhild Pedersen

Kasserer Bent Laursen

**Revisor:**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36C, 1. th.  
8700 Horsens  
Telefon 7564 7811  
Mail [jkn@leifmikkelsen.dk](mailto:jkn@leifmikkelsen.dk)

Henrik Sørensen, Registreret revisor  
Jette K. Nielsen, Revisorassistent

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2023 for Andelsboligforeningen Strandeng.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 15 2024

Bestyrelsen:



Peter Schmidt  
Formand



Bodil Gunhild Pedersen  
Sekretær



Bent Laursen  
Kasserer

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandeng**

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandeng for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter, opgørelse af andelskronen og nøgletalsoplysninger.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af det interne årsregnskab, er Deres ansvar.

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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Horsens, den 3 / 5 2024

**Leif Mikkelsen & Partnere A/S**

**CVR-nr. 32676421**

**Godkendte revisorer**

  
Henrik Sørensen

Registreret revisor

MNE-nr. 33214

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboliglovens samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og modtagne betalinger for fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden er indregnet i resultatopgørelsen. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi, alle boliger har samme størrelse.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter pengeinstitut og afkast fra investeringsbeviser.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bank, samt eventuelle negative kursreguleringer fra investeringsbeviser.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 foreningens 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).

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer er indregnet til kursværdi pr. statusdagen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser er indregnet til nominal værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgletalsoplysninger**

De under nøgletalsoplysninger anførte nøgletal er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20. Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2023**

<u>Note</u>	Ikke revideret		
	Realiseret 1/1 - 31/12 2023	Budget 1/1 - 31/12 2023	Realiseret 1/1 - 31/12 2022
Boligydelse og fællesomkostninger	537.600	537.600	537.600
Carporte	7.200	7.200	7.200
Indgået handler	0	0	11.921
<b>Indtægter i alt</b>	<b>544.800</b>	<b>544.800</b>	<b>556.721</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-198.870	-194.700	-179.492
2 Vedligeholdelse arealer og el	-65.743	-44.000	-44.074
Service gasfy	-29.997	-25.000	-32.185
3 Vedligeholdelse ejendom og parkering	-92.693	-402.000	-155.975
4 Administration	-35.540	-38.350	-39.801
ABF og kursus	-3.248	-3.100	-3.108
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-426.091</b>	<b>-707.150</b>	<b>-454.635</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>118.709</b>	<b>-162.350</b>	<b>102.086</b>
5 Finansielle indtægter	101.703	20.000	31.481
6 Finansielle omkostninger	-91.731	-91.730	-366.974
<b>Årets resultat</b>	<b>128.681</b>	<b>-234.080</b>	<b>-233.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	750.000	75.000	75.000
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-92.693	-321.002	-155.975
Overført af årets resultat	-528.626	11.922	-152.432
<b>Disponeret i alt</b>	<b>128.681</b>	<b>-234.080</b>	<b>-233.407</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat	128.681	-234.080	-233.407
Kursreguleringer	-94.171	0	275.291
	<b>34.510</b>	<b>-234.080</b>	<b>41.884</b>

**BALANCE PR. 31/12 2023****AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
Ejendommen Rousthøjparken 43-69 Juelsminde		
7 Anskaffelsessum	<u>10.757.672</u>	<u>10.443.472</u>
<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>10.757.672</u></b>	<b><u>10.443.472</u></b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b><u>10.757.672</u></b>	 <b><u>10.443.472</u></b>
 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
<b><u>Værdipapirer</u></b>		
7.373 stk. Sparinvest mix min.	720.034	675.991
8.895 stk. Sparinvest Mellemlange obligationer	869.397	822.076
1.532 stk. Sydinvest Højrentelande Mix	99.458	96.651
2.360 stk. Sparinvest mix lav	0	217.214
	<u>1.688.889</u>	<u>1.811.932</u>
 <b><u>Likvide beholdninger</u></b>		
Den Jyske Sparekasse 6581434640	274.813	127.678
Den Jyske Sparekasse 6581462458	0	209.611
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>274.813</u></b>	<b><u>337.289</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b><u>1.963.702</u></b>	 <b><u>2.149.221</u></b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b><u>12.721.374</u></b>	 <b><u>12.592.693</u></b>

**BALANCE PR. 31/12 2023****PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Andelsindskud, boliger	2.205.000	2.205.000
Overført resultat	<u>699.565</u>	<u>1.228.191</u>
<b>Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b><u>2.904.565</u></b>	<b><u>3.433.191</u></b>
<b><u>Andre reserver</u></b>		
Reserveret til vedligeholdelse	<u>903.309</u>	<u>246.002</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>	<b><u>903.309</u></b>	<b><u>246.002</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.807.874</u></b>	<b><u>3.679.193</u></b>
<b><u>Gæld</u></b>		
<b><u>Langfristet gæld</u></b>		
8 Prioritetsgæld	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>		
Revisor, anslået	<u>13.500</u>	<u>13.500</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>13.500</u></b>	<b><u>13.500</u></b>
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>8.913.500</u></b>	<b><u>8.913.500</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>12.721.374</u></b>	<b><u>12.592.693</u></b>

9 Pantsætninger

10 Eventualforpligtelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31 DECEMBER**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo *	2.205.000	2.205.000
Tilgang af nye andele	0	0
	<u>2.205.000</u>	<u>2.205.000</u>
<i>Indskuddet hidrører oprindeligt fra 14 andelshavere. 14 stk. a 157.500</i>		
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.228.191	1.380.623
Årets resultat	-528.626	-152.432
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>699.565</u>	<u>1.228.191</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>2.904.565</u>	<u>3.433.191</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	246.002	326.977
Overført fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	750.000	75.000
Anvendt i året	-92.693	-155.975
	<u>903.309</u>	<u>246.002</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.807.874</u>	<u>3.679.193</u>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

<u>Note</u>	Realiseret 1/1 - 31/12 2023	Budget 1/1 - 31/12 2023	Realiseret 1/1 - 31/12 2022
<b>1 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	38.840	38.850	38.840
Renovation, miljøafgift	40.881	50.550	40.866
Landvindingslauget Søkjær	2.756	2.760	2.756
Juelsminde digelag	10.556	5.040	0
Antenneforening	81.340	75.000	75.530
Ejendomsforsikring*	24.497	22.500	21.500
	<b>198.870</b>	<b>194.700</b>	<b>179.492</b>
<i>* Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en sum på kr. 1.000.000.</i>			
<b>2 Vedligeholdelse arealer og el</b>			
El	6.562	6.000	10.275
Slamsugning + rep. Kloak	20.800	4.000	3.867
Hækklipning + roundup	24.200	24.000	22.000
Vinter bekæmpelse	10.658	5.000	4.688
Rep. udendørs lamper	2.715	0	0
Småreparationer	808	5.000	3.244
	<b>65.743</b>	<b>44.000</b>	<b>44.074</b>
<b>3 Vedligehold ejendom og parkering</b>			
Algebekæmpelse	0	0	5.250
Vandskade	0	0	5.761
Maling sokkel	0	0	75.194
Nye vinduer	392.750	392.000	0
Aktivering nye vinduer	-314.200	0	0
Maling yderdøre	0	0	38.000
Renovering sokler	0	0	29.544
Udskiftning tagrender	12.250	0	0
Diverse småreparationer	1.893	10.000	2.226
	<b>92.693</b>	<b>402.000</b>	<b>155.975</b>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

<u>Note</u>	Realiseret 1/1 - 31/12 2023	Budget 1/1 - 31/12 2023	Realiseret 1/1 - 31/12 2022
<b>4 Administration</b>			
Gebyrer	1.849	500	457
LEI kode	0	800	724
Hjemmeside/domæne	0	2.000	1.913
Repræsentation	511	500	0
Generalforsamling, møder	11.630	10.000	10.157
Godtgørelse bestyrelsen	11.550	11.550	11.550
Revisor	13.500	13.000	13.500
Rest revisor foregående år	-3.500	0	1.500
	<b><u>35.540</u></b>	<b><u>38.350</u></b>	<b><u>39.801</u></b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter, bank	165	0	0
Udbytte investeringsbeviser	5.289	20.000	31.481
Kursreguleringer	94.171	0	0
Kursgevinst, salg	2.078	0	0
	<b><u>101.703</u></b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>31.481</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, bank	0	0	1.394
Kursreguleringer, investeringsbeviser	0	0	275.291
Prioritetsrenter og bidrag	105.081	105.080	103.639
Erhvervskroner	-13.350	-13.350	-13.350
	<b><u>91.731</u></b>	<b><u>91.730</u></b>	<b><u>366.974</u></b>
<b>7 Ejendommen, Rousthøjparken 43-69, Juelsminde</b>			
Anskaffelsessum		10.309.000	10.309.000
6 Carporte		128.785	128.785
Redskabsrum		5.687	5.687
Nye vinduer 2023		314.200	0
		<b><u>10.757.672</u></b>	<b><u>10.443.472</u></b>
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr.		<b><u>14.600.000</u></b>	<b><u>14.600.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum pr. 31/12 2023.

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

8 <b>Prioritetsgæld</b>	<u>Kursværdi</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Nykredit	<u>8.854.272</u>	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
<b>Pantebrevsrestgæld</b>	<b><u>8.854.272</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>
Specifikation til indregning i balancen:			
Kortfristet gæld (under 1 år)		0	0
Langfristet gæld (over 1 år)		<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
		<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>
Restgæld efter 5 år		8.900.000	8.900.000

***Informationer om indregnede lån:***

1) Tilpasningslån F5 med rente 0,368%, udløber om 16 år.

Afdragsfri til 2038. Rentetilpasse 1/1 2024.

Næste års afdrag forventes at udgøre kr. 0 0

**9 Pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt kreditforeningspantebreve kr. 8.900.000 med pant i ejendommen Rousthøjparken 43-69, Juelsminde - bogført værdi kr.10.443.472.

**10 Eventualforpligtelser**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Foreningen har modtaget offentlig støtte med kr. 620.572 som skal tilbagebetales med rente fra modtagelsestidspunktet, hvis foreningen opløses.



**ANDELSVÆRDI pr. 31/12 2023**

I følge lovgivningen og foreningens vedtægter skal andelenes værdi maksimalt beregnes på grundlag af ejendommens værdi efter en af følgende metoder:

- A Anskaffelsespris
- B Handelsværdi (Valuarvurdering, som er under 18 måneder gammel kræves).
- C Seneste offentlige ejendomsvurdering.
- C 1 Den offentlige ejendomsværdi reguleret med nettoprisindekset siden oktober 2012.

Der er ikke indhentet en valuarvurdering, hvorfor beregningen alene vises for metode A & C.

	<u>A</u>	<u>C</u>	<u>C 1</u>
Ejendommens værdi	10.757.672	14.600.000	17.588.328
Nye vinduer	0	314.200	314.200
Øvrige aktiver	<u>1.963.702</u>	<u>1.963.702</u>	<u>1.963.702</u>
	<u>12.721.374</u>	<u>16.877.902</u>	<u>19.866.230</u>
Samlet gæld jfr. årsregnskabet	-8.913.500	-8.913.500	-8.913.500
Kursregulering prioritetsgæld	0	45.728	45.728
Reserveret til vedligeholdelse	<u>-228.309</u>	<u>-228.309</u>	<u>-903.309</u>
Samlet værdi andelskrone	<u><b>3.579.565</b></u>	<u><b>7.781.821</b></u>	<u><b>10.095.149</b></u>
	<u>3.579.565</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.205.000	1,6234	
	<u>7.781.821</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.205.000	3,5292	
	<u>10.770.149</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.205.000		4,5783
Værdi af andelsbevis (157.500)	255.683	555.844	721.082

Alle andelsbeviser har samme værdi.

Bestyrelsen foreslår anvendelse af værdiansættelse af andelsbeviserne efter metode: C 1

Metode C 1 tager udgangspunkt i seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 reguleret til nettoprisindekset i perioden oktober 2012 til oktober 2023 - i alt 20,468% - jvf. tabel 1 og tabel 2 på side 14 i "Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber"

Bestyrelsen forventer en værdistigning på ca. kr. 35.000 i det kommende år, svarende til 1,5%

**Nøgletalsoplysninger**Punkt

Andelsboligforeningen Strandeng.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2023.

B		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	14	1.330
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	6	249
B6	I alt	20	1.579

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: Fællesudgifter				

D		
D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

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:		

F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F1A	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Nej	Ja X
			Kr.	Gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		17.588.328	13.224
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		903.309	679
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,1358%

**Nøgletalsoplysninger**

Punkt

Andelsboligforeningen Strandeng.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2023.

<b>G</b>		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

<b>H</b>		Gennemsnit kr. pr. andelsm <sup>2</sup> pr. år.
H1	Boligafgift	404
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

<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)	86	-175	97

<b>K</b>		Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	5.851
K2	Gæld-omsætningsaktiver	5.225
K3	Teknisk andelsværdi	11.076

<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup> )	100	175	142
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	100	175	142

<b>P</b>		%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17

<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0