

**Ejerforeningen  
Strandbo II**

**Resultatopgørelse for 2021  
samt  
Balance pr. 31. december 2021**

**Administrator**  
Ejendomsadministrationen  
Tagensvej 85 E, 1.tv..  
2200 København N  
Tlf.: 35 43 43 06

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021 .....	7
Balance pr. 31. december 2021 .....	8
Noter til årsregnskabet .....	9-15

## **LEDELSENS PÅTEGNING**

---

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 for Ejerforeningen Strandbo II.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2022

### **Bestyrelsen**

Gitte Sommer

Jan Elleriis  
formand

Hans Sølvhøj Bundsgaard

Marie-Anne Rice

Tue Mathiasen

Godkendt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2022

Dirigent:

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

---

**Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandbo II**

## **Konklusion**

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandbo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

## **Grundlag for konklusion**

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

## **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Mit 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.

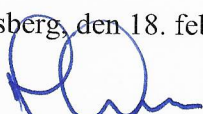
Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg 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 min 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 jeg 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager jeg 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 jeg, 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 ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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.

Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 18. februar 2022



Aksel Christensen  
statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsregnskabet for ejerforeningen Strandbo II er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og at det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger, herunder vedrørende finansiering

### **BALANCEN**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gæld**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2021

Noter	Budget		
	2021	2021	2020
1 Afgifter	738.657	747.328	641.115
2 Forsikringer og kontingenter	229.805	240.809	238.721
3 Renholdelse	436.128	543.274	440.345
4 Reparation og vedligeholdelse	2.887.034	799.394	405.688
5 Administrationsomkostninger	469.087	481.823	434.937
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.760.711</b>	<b>2.812.628</b>	<b>2.160.806</b>
<b>Indtægter</b>			
6 Diverse indtægter	181.780	203.000	179.941
Kompensation for nedlæggelse af p-pladser	564.000	0	0
<b>Fællesudgifter, netto</b>	<b>4.014.931</b>	<b>2.609.628</b>	<b>1.980.865</b>
A conto fællesydelse	2.610.672		2.608.602
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.404.259</b>		<b>627.737</b>
Samlet fordelingstal	11.138		11.138
Månedlig udgift pr. fordelingsenhed			
4.014.931			
<u>11.138 x 12</u>	<b>30,04</b>		<b>14,82</b>

## BALANCE pr. 31. december 2021

---

### Aktiver

Noter	2021
<b>Anlægsaktiver</b>	
7 Lejlighed, anskaffelsessum incl. andel af sætningsskader (Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 kr. 830.000)	<u>19.295</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
<b>Likvide midler</b>	
Bankbeholdning	<u>4.808.804</u>
	<u>4.808.804</u>
<b>Tilgodehavender</b>	
11 Mellemregning med ejere	56.887
Mellemregning , Strandbo I	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.615</u>
	<u>77.502</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>4.886.306</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>4.905.601</b></u></u>
<b>Passiver</b>	
9 Egenkapital	<u>1.875.161</u>
10 Hensættelser	<u>1.651.256</u>
Mellemregning med ejere	35.038
Forudbetalte fællesudgifter	26.333
Varmeregnskab	575.766
Deposita, lejere	41.951
Deposita, ejere	340.200
Skyldige omkostninger	<u>359.896</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u><b>1.379.184</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>4.905.601</b></u></u>



## NOTER

	2021	Budget 2021
<b>1 Afgifter</b>		
Ejendomsskat, kælder nr. 37	23.395	22.593
Dagrenovation	266.546	266.544
El	89.835	95.000
Vand	358.881	363.191
	<u>738.657</u>	<u>747.328</u>
<b>2 Forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring	167.497	
Elevator, abonnement	28.890	
Serviceabonnement, grafitti	33.418	
Skadedyrsbekæmpelse	0	
	<u>229.805</u>	<u>240.809</u>
<b>3 Renholdelse</b>		
Vinduespolering/trappevask/snerydning	150.674	167.624
Hovedrengøring	0	66.650
Fællesaktiviteter, Strandbo I	9.829	25.000
Personaleomkostninger, vicevært	275.625	284.000
	<u>436.128</u>	<u>543.274</u>
<b>4 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager	52.707	
Murer	0	
Snedker og tømrer	53.723	
Elektriker	41.104	
Maler	37.463	
Elevator	48.892	
Varmeanlæg	98.358	
Gartner	1.875	
Glarmester	1.087	
Diverse vedligeholdelse	2.121	
	<u>337.330</u>	<u>799.394</u>
Gård- og kloakreovering	4.280.050	
Linoleumsbelægning, Østbanegade 45-47	196.450	
Hensættelse, kloak	-826.796	
Hensættelse, kælder og fundament	-750.000	
Hensættelse, afløb	-150.000	
Hensættelse til udskiftning af linoeleum Østbanegade 45-47	-200.000	
	<u>2.887.034</u>	

## NOTER

---

	2021	Budget 2021
<b>5 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	283.723	283.723
Revisionshonorar	23.000	23.000
Rådgiverhonorar	38.250	60.000
Bestyrelses- og foreningsudgifter	6.130	10.000
Porto og gebyrer	22.283	20.000
Varmeregnskab	51.450	50.100
Kontorhold og telefontilskud	28.743	30.000
Øvrige administrationsomkostninger	15.508	5.000
	<u>469.087</u>	<u>481.823</u>
<b>6 Indtægter</b>		
Renter, netto	-46.902	-21.000
Lejeindtægt af kælder	228.682	224.000
	<u>181.780</u>	<u>203.000</u>
<b>7 Ejendom</b>		
Anskaffelsessum incl. andel af sætningsskader		1.016.933
Overførte deposita		-347.638
Overført fra konto for sætningsskader		<u>-650.000</u>
		<u>19.295</u>

## NOTER

---

		2021
<b>8 Opsparet vedrørende vaskeri</b>		
Opsparet vedrørende vaskeri, primo		-67.598
Vaskeriindtægter 2021	71.867	
<b>Udgifter til vaskeri</b>		
El	11.930	
Vand, modpost vand	4.312	
Reparation og vedligeholdelse	<u>21.150</u>	
<b>Udgifter til vaskeri i alt</b>	<u>37.392</u>	
Opsparet vedrørende vaskeri 2021		<u>34.475</u>
<b>Opsparet vedrørende vaskeri ultimo 2021</b>		<u>-33.123</u>
<b>9 Egenkapital</b>		
Saldo pr. 1. januar	3.312.543	
Årets resultat	<u>-1.404.259</u>	1.908.284
<b>8 Opsparet vedrørende vaskeri</b>		<u>-33.123</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.875.161</u>
<b>10 Hensættelser</b>		
Hensættelse særbidrag, langsigtet vedligeholdelse		1.103.556
Hensættelse, elevator		375.000
Hensættelse, understrygning af tag		<u>172.700</u>
		<u>1.651.256</u>

## NOTER

---

	2021
<b>11 Mellemregning med ejere</b>	
Budgetterede udgifter, vinduer	12.074.361
Renter	876.373
Indbetaling fra ejere	<u>-11.053.194</u>
	<u>1.897.540</u>
Nykredit, fælleslån	<u>-1.840.653</u>
<b>Saldo 31. december 2021</b>	<u><u>56.887</u></u>

## NOTER

---

### 12 Fordeling af fælleslån

Lejl.nr.		Forde- lingstal	Indfrielse 2021	Restgæld 31/12 2021	Renter 2021
2-574-3-8	Strandboulevarden 20, 1.th.	109	51.124	0	686
2-574-5-6	Strandboulevarden 20, 2.th.	109		43.979	1.571
2-574-6-6	Strandboulevarden 20, 2.tv.	109		43.979	1.571
2-574-9-4	Strandboulevarden 20, 4.th.	109		43.979	1.571
2-574-10-4	Strandboulevarden 20, 4.tv.	109		43.979	1.571
2-574-11-4	Strandboulevarden 20, 5.th.	103		41.558	1.484
2-574-13-2	Classensgade 70, st.th.	111		44.786	1.600
2-574-20-2	Classensgade 70, 3.tv.	109		43.979	1.571
2-574-21-8	Classensgade 70, 4.th.	111		44.786	1.600
2-574-23-6	Classensgade 70, 5.th.	102	46.884	0	1.207
2-574-24-6	Classensgade 70, 5.tv.	105		42.365	1.513
2-574-27-8	Classensgade 72, 1.th.	109		43.979	1.571
2-574-28-2	Classensgade 72, 1.tv.	129		52.048	1.859
2-574-32-2	Classensgade 72, 3.tv.	129		52.048	1.859
2-574-34-6	Classensgade 72, 4.tv.	129		52.048	1.859
2-574-35-2	Classensgade 72, 5.th.	103		41.558	1.484
2-574-37-2	Østbanegade 45, st.th.	111	56.525	0	401
2-574-42-4	Østbanegade 45, 2.tv.	113		45.593	1.628
2-574-47-2	Østbanegade 45, 5.th.	105		42.365	1.513
2-574-49-2	Østbanegade 47, st.th.	99		39.944	1.427
2-574-50-2	Østbanegade 47, st.tv.	125		50.434	1.801
2-574-52-2	Østbanegade 47, 1.tv.	125		50.434	1.801
2-574-59-6	Østbanegade 47, 5.th.	94		37.927	1.355
2-574-60-4	Østbanegade 47, 5.tv.	118		47.610	1.700
2-574-62-8	Østbanegade 33, st.tv.	56		22.595	807
2-574-68-6	Østbanegade 33, 1.mf.tv.	56		22.595	807
2-574-69-2	Østbanegade 33, 2.th.	52		20.981	749
2-574-70-4	Østbanegade 33, 2.tv.	55		22.191	793
2-574-73-6	Østbanegade 35, st.th.	53		21.384	764
2-574-74-2	Østbanegade 35, st.tv.	54		21.788	778
2-574-75-8	Østbanegade 35, st.mf.th.	54		21.788	778
2-574-76-6	Østbanegade 35, st.mf.tv.	53		21.384	764
2-574-77-6	Østbanegade 35, 1.th.	53		21.384	764
		<hr/>		<hr/>	
		3.161	154.533	1.145.468	43.207

## NOTER

---

### 12 Fordeling af fælleslån (fortsat)

Lejl.nr.		Forde- lingstal	Indfrielse 2021	Restgæld 31/12 2021	Renter 2021
	Transport:	3.161	154.533	1.145.468	43.207
2-574-80-4	Østbanegade 35, 1.mf.tv.	53		21.384	764
2-574-81-2	Østbanegade 35, 2.th.	52		20.981	749
2-574-85-2	Østbanegade 37, st.th.	54		21.788	778
2-574-87-6	Østbanegade 37, st.mf.th.	55		22.191	793
2-574-88-8	Østbanegade 37, st.mf.tv.	53		21.384	764
2-574-89-2	Østbanegade 37, 1.th.	54		21.788	778
2-574-93-4	Østbanegade 37, 2.th.	53		21.384	764
2-574-98-10	Østbanegade 39, st.tv.	54		21.788	778
2-574-99-6	Østbanegade 39, st.mf.th.	55	29.916	0	136
2-574-101-4	Østbanegade 39, st.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-102-4	Østbanegade 39, 1.th.	53		21.384	764
2-574-103-2	Østbanegade 39, 1.tv.	55		22.191	793
2-574-104-4	Østbanegade 39, 1.mf.th.	55		22.191	793
2-574-105-2	Østbanegade 39, 1.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-106-8	Østbanegade 39, 2.th.	52		20.981	749
2-574-107-4	Østbanegade 39, 2.tv.	53		21.384	764
2-574-108-4	Østbanegade 39, 2.mf.th.	55		22.191	793
2-574-109-2	Østbanegade 39, 2.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-110-4	Østbanegade 41, st.th.	53		21.384	764
2-574-114-2	Østbanegade 41, 1.th.	53		21.384	764
2-574-115-2	Østbanegade 41, 1.tv.	54		21.788	778
2-574-116-6	Østbanegade 41, 1.mf.th.	55		22.191	793
2-574-117-6	Østbanegade 41, 1.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-118-2	Østbanegade 41, 2.th.	52		20.981	749
2-574-120-6	Østbanegade 41, 2.mf.th.	55		22.191	793
2-574-121-2	Østbanegade 41, 2.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-122-6	Østbanegade 43, st.th.	52		20.981	749
2-574-124-4	Østbanegade 43, st.mf.th.	55		22.191	793
2-574-125-4	Østbanegade 43, st.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-127-6	Østbanegade 43, 1.tv.	54		21.788	778
		4.780	184.449	1.776.503	65.886

## NOTER

---

### 12 Fordeling af fælleslån (fortsat)

Lejl.nr.	Forde- lingstal	Indfrielse 2021	Restgæld 31/12 2021	Renter 2021
Transport:	4.780	184.449	1.776.503	65.886
2-574-130-4 Østbanegade 43, 2.th.	51		20.577	735
2-574-131-6 Østbanegade 43, 2.tv.	53		21.384	764
2-574-133-4 Østbanegade 43, 2.mf.tv.	55		22.191	793
2-574-136-2 Østbanegade 39, kld.	102	47.841	0	1.053
2-574-138-6 Østbanegade 43, kld.	152	76.963	0	835
Afrunding			-2	-7
	<u>5.193</u>	<u>309.253</u>	<u>1.840.653</u>	<u>70.059</u>