BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Ejerforeningen Strandbo II

Ejerforeningsregnskab for 2024

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger mv.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11
Noter	12 - 17

Foreningsoplysninger mv.

Navn og hjemsted

Ejerforeningen Strandbo II
Østbanegade 33-47
Classensgade 70-72, S
Strandboulevarden 20
2100 København Ø
CVR-nr. 29 29 58 91

Bestyrelse

Jan Elleriis
Johnny Christian Rieck.
Hans Sølvhøj Bundsgaard
Tue Mathiasen
Frederik Rebsdorf

Administrator

H. Høgsbro Holm og Kristian Nørgaard Administration ApS
Tagensvej 85 E, 1.tv.
2200 København N
Tlf. nr. 35 43 43 06

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea
Nykredit

Ledelsespåtegning

Efterstående ejerforeningsregnskab for 2024 for Ejerforeningen Strandbo II udviser samlede udgifter for DKK 3.046.927.

Vi anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at ejerforeningsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejerforeningsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2025

Bestyrelsen:

Jan Elleriis Johnny Christian Rieck.

Hans Sølvhøj Bundsgaard Tue Mathiasen Frederik Rebsdorf

Administrator:

H. Høgsbro Holm og Kristian Nørgaard Administration ApS

_____

Vedtaget på generalforsamling, den / 2025

_____

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandbo II

Konklusion

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Strandbo II for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter fællesudgifter, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Regnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 8.

Det er vores opfattelse, at ejerforeningsregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 8.

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af ejerforeningsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende anvendt regnskabspraksis

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at ejerforeningsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 8 og ikke efter en regnskabsmæssig begrebsramme med generelt formål.

Fremhævelse af forhold om forståelse af 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 ejerforeningsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der er rigtigt, det vil sige uden væsentlige fejl og mangler, i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af ejerforeningsregnskabet 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 ejerforeningsregnskabet 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 ejerforeningsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om ejerforeningsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring 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 ejerforeningsregnskabet.

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 ejerforeningsregnskabet, 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 ejerforeningsregnskabet 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 erklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i ejerforeningsregnskabet 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 erklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.

København, den 4. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Ejerforeningsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt den nedenfor beskrevne regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

Fællesudgifter og indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indregnet i resultatopgørelsen.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til pålydende værdi.

Varmeregnskab

Indtægter og omkostninger vedrørende varme indregnes i balancen og afregnes periodevis med beboerne.

Egenkapital

Mellemregning med medlemmerne består af de i regnskabsåret opkrævede ejerforenings-bidrag med fradrag af årets fællesudgifter samt overførsel fra tidligere år.

Resultatopgørelse

Note		Budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
1	Afgifter	1.124.164	1.071.695	978.839
2	Forsikringer og kontingenter	261.845	268.935	254.346
3	Renholdelse	543.000	547.851	459.976
4	Reparation og vedligeholdelse	710.729	730.667	697.188
5	Administrationsomkostninger	511.250	427.779	473.289
	Udgifter i alt	3.150.988	3.046.927	2.863.638
6	Diverse indtægter	314.000	353.294	293.863
	Fællesudgifter, netto	**2.836.988**	**2.693.633**	**2.569.775**
	Aconto fællsesydelser		2.807.806	2.724.011
	Årets resultat		**114.173**	**154.236**
	Samlet fordelingstal		11.138	11.138
	Månedlig udgift pr. fordelingsenhed			
	2.693.633 / 11.138 x 12		**20,15**	**19,23**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
7	Lejlighed, anskaffelsessum inkl. andel af sætningsskader	19.295	19.295
	Anlægsaktiver i alt	**19.295**	**19.295**
8	Mellemregning med ejerne, vinduer	74.711	76.491
	Mellemregning, Strandbo I	0	8.041
	Tilgodehavende beboere	7.117	0
	Tilgodehavende renter	0	46.000
	Andre tilgodehavender	128.749	78.529
	Periodeafgrænsningsposter	14.250	21.962
	Tilgodehavender i alt	**224.827**	**231.023**
	Likvide beholdninger	**6.468.718**	**5.917.501**
	Likvide beholdninger i alt	**6.468.718**	**5.917.501**
	Omsætningsaktiver i alt	**6.693.545**	**6.148.524**
	Aktiver i alt	**6.712.840**	**6.167.819**

PASSIVER

9	Egenkapital	2.103.906	1.989.733
10	Opsparet vaskeri	62.180	74.123
	Egenkapital i alt	**2.166.086**	**2.063.856**
11	Hensat til senere vedligeholdelse	3.596.226	2.623.980
	Hensatte forpligtelser i alt	**3.596.226**	**2.623.980**
	Deposita, lejere	41.351	41.951
	Deposita, ejere	340.200	340.200
12	Varmeregnskab	399.722	657.635
	Forudbetaling, beboere	4.633	11.951
	Forudbetaling, fællesudgifter	0	30.070
	Anden gæld	164.622	398.176
	Gæld i alt	**950.528**	**1.479.983**
	Passiver i alt	**6.712.840**	**6.167.819**

Noter

	Budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
1. Afgifter			
Ejendomsskat, kælder nr. 37	48.528	48.693	23.062
Dagrenovation	447.024	449.057	392.702
Vandafgifter	367.012	343.830	309.672
Elektricitet	81.600	50.115	73.403
Gårdlaug	180.000	180.000	180.000
I alt	1.124.164	1.071.695	978.839

2. Forsikringer og kontingenter			
Forsikringer	199.845	201.366	189.432
Abonnementer	62.000	67.569	64.914
I alt	261.845	268.935	254.346

3. Renholdelse			
Trappevask, incl. vinduespolering	163.000	182.126	159.226
Vicevært	310.000	295.200	300.750
Hovedrengøring	70.000	70.525	0
I alt	543.000	547.851	459.976

	Budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
4. Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager		209.689	85.739
Maler		37.948	13.482
Murer		12.063	0
Tømrer og snedker		368.435	105.039
Centralvarme		19.311	0
Elektriker		24.702	46.439
Elevator		48.415	36.286
Gartner		3.389	0
Renovering elevator, Classensgade 70		330.901	323.163
Tag skraldeskur		0	342.000
Opgangdøre		0	775.588
Døråbneranlæg		0	449.990
Nyt linoleum, Classensgade		0	98.225
Brandsikring		0	54.462
Låseservice		6.715	0
Anvendt hensættelse:			
- Opgangsdøre		0	-800.000
- Tag skraldeskur		0	-360.000
- Elevator		-330.901	-375.000
- Nyt linoleum, Classensgade nr. 72		0	-98.225
I alt	710.729	730.667	697.188

5. Administrationsomkostninger			
Administration	304.050	304.042	298.082
Revision og regnskabsassistance	24.200	25.000	23.500
Kontorartikler, tryksager/telefon mv.	30.000	25.462	23.185
Bestyrelses- og foreningsudgifter	10.000	7.420	8.500
Gebyr og porto	22.000	17.454	15.657
Varmeregnskab	56.000	60.775	68.698
Rådgiver	60.000	8.250	41.875
Andre indtægter	5.000	-20.624	-6.208
I alt	511.250	427.779	473.289

		2024 DKK	2023 DKK

6. Diverse indtægter

Lejeindtægter af kælder	239.000	247.674	239.670
Renter, netto	75.000	105.620	54.193
I alt	314.000	353.294	293.863

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

7. Ejendom

Anskaffelsessum inkl. andel af sætningsskader	1.016.933	1.016.933
Overført deposita	-347.638	-347.638
Overført fra konto for sætningsskader	-650.000	-650.000
I alt	19.295	19.295

Ejendomsvurdering pr. 01.10.2012 DKK 830.000.

8. Mellemregning med ejerne, vinduer

	Budgetterede udgifter, vinduer	12.074.361	12.074.361
	Renter	1.043.151	1.003.478
	Vinduesprojekt i alt	13.117.512	13.077.839
	Indbetaling fra ejere	-12.814.702	-12.229.298
13	Nykredit, fælleslån	-228.099	-772.050
	I alt	74.711	76.491

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

9. Egenkapital

Overført fra sidste år	1.989.733	1.835.497
Bidrag E/F	2.807.806	2.724.011
Fællesudgifter ifølge regnskab	-2.693.633	-2.569.775
I alt	2.103.906	1.989.733

10. Opsparet vaskeri

Saldo pr. 01.01.2023	74.123	16.742
Vaskeriindtægter	93.604	89.377
El	-18.022	-18.000
Vand	-5.154	-5.000
Nye tørretumblere	-71.059	0
Airwallet	-8.996	-8.996
Diverse reparationer	-2.316	0
I alt	62.180	74.123

11. Hensat til senere vedligeholdelse

Saldo pr. 01.01.2023	2.623.980	2.952.977
Anvendt hensat vedligeholdelse	-330.901	-1.633.225
Ekstraordinær opkrævning	1.303.147	1.304.228
I alt	3.596.226	2.623.980

Hensættelsen vedrører:		
Hensættelse særbidrag, langsigtet vedligeholdelse	3.423.526	2.451.280
Hensættelse, understrygning af tag	172.700	172.700
I alt	3.596.226	2.623.980

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
12. Varmeregnskab		
Varmeafregning tidligere år	1.800	0
Varmeregnskab indeværende år:		
A/c indbetalinger	1.476.123	1.723.943
Varmeudgifter	-1.078.201	-1.066.308
	399.722	657.635

13 - Fordeling af fælleslån

Lejl.nr.	Forde-lingstal	Restgæld 31.12.24	Renter 2024
Strandboulevarden 20, 2.th.	109	5.892	1.025
Strandboulevarden 20, 2.tv.	109	5.892	1.025
Strandboulevarden 20, 4.th.	109	5.892	1.025
Strandboulevarden 20, 4.tv.	109	5.892	1.025
Strandboulevarden 20, 5.th.	103	5.567	968
Classensgade 70, st.th.	111	6.000	1.044
Classensgade 70, 3.tv.	109	5.892	1.025
Classensgade 70, 4.th.	111	6.000	1.044
Classensgade 72, 1.th.	109	5.892	1.025
Classensgade 72, 3.tv.	129	6.973	1.213
Classensgade 72, 4.tv.	129	6.973	1.213
Classensgade 72, 5.th.	103	5.567	968
Østbanegade 45, 2.tv.	113	6.108	1.062
Østbanegade 45, 5.th.	105	5.675	987
Østbanegade 47, st.th.	99	5.351	931
Østbanegade 47, st.tv.	125	6.756	1.175
Østbanegade 47, 1.tv.	125	6.756	1.175
Østbanegade 47, 5.th.	94	5.081	884
Østbanegade 47, 5.tv.	118	6.378	1.109
Østbanegade 33, st.tv.	56	3.027	526
Østbanegade 33, 1.mf.tv.	56	3.027	526
Østbanegade 33, 2.th.	52	2.811	489
Østbanegade 33, 2.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 35, st.th.	53	2.865	498
Østbanegade 35, st.tv.	54	2.919	508
Østbanegade 35, st.mf.th.	54	2.919	508
Østbanegade 35, st.mf.tv.	53	2.865	498
Østbanegade 35, 1.th.	53	2.865	498
Østbanegade 35, 1.mf.tv.	53	2.865	498
Østbanegade 35, 2.th.	52	2.811	489
Østbanegade 37, st.th.	54	2.919	508
	2.764	149.403	25.986

13 - Fordeling af fælleslån - fortsat

Lejl.nr.	Forde-lingstal	Restgæld 31.12.24	Renter 2024
Transport	2.764	149.403	25.986
Østbanegade 37, st.mf.th.	55	2.973	517
Østbanegade 37, st.mf.tv.	53	2.865	498
Østbanegade 37, 1.th.	54	2.919	508
Østbanegade 39, st.tv.	54	2.919	508
Østbanegade 39, st.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 39, 1.th.	53	2.865	498
Østbanegade 39, 1.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 39, 1.mf.th.	55	2.973	517
Østbanegade 39, 1.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 39, 2.th.	52	2.811	489
Østbanegade 39, 2.tv.	53	2.865	498
Østbanegade 39, 2.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 41, st.th.	53	2.865	498
Østbanegade 41, 1.th.	53	2.865	498
Østbanegade 41, 1.tv.	54	2.919	508
Østbanegade 41, 1.mf.th.	55	2.973	517
Østbanegade 41, 1.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 41, 2.th.	52	2.811	489
Østbanegade 41, 2.mf.th.	55	2.973	517
Østbanegade 41, 2.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 43, st.th.	52	2.811	489
Østbanegade 43, st.mf.th.	55	2.973	517
Østbanegade 43, st.mf.tv.	55	2.973	517
Østbanegade 43, 1.tv.	54	2.919	508
Østbanegade 43, 2.th.	51	2.757	479
Østbanegade 43, 2.tv.	53	2.865	498
Østbanegade 43, 2.mf.tv.	55	2.973	517
Afrunding		-9	0
	4.220	228.099	39.673