

Den selvejende institution
Strandlunds Kollektivboliger
CVR-nr. 35 59 13 97
Regnskab for perioden 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Institutionsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Beretning	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023	9-10
Balance pr. 31. december 2023	11
Noter	12-13

Institutionsoplysninger

Institution

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Strandlund 102

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 35 59 13 97

Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Stig Wall, Formand

Rita Rahbek Russel, Næstformand

Katja S. Johansen

Preben Christensen

Jørgen Jakobsen

Forretningsfører

Pernille Hede Fjellander

Revision

Beierholm - Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Knud Højgårds Vej 9

2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2023 for Strandlunds kollektivboliger

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt institutionens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2023

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Charlottenlund, den 5/3 2024

Forretningsfører

Pernille H. Fjellander

Bestyrelse

Stig Wall

Rita Rahbek Russel

Formand

Næstformand

Katja S. Johansen

Preben Christensen

Jørgen Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 8 beskrevne regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den beskrevne regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af institutionen 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 revisionen

Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2023. Disse sammenligningstal (resultatbudgetter) har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, forsat

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, forsat

- 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.

UDTALELSE OM JURIDISK-KRITISK REVISION OG FORVALTNINGSREVISION

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, forsat

overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Søborg, den 5/3 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik med de tilpasninger, der følger af institutionens særlige karakter, samt bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

Regnskabet er aflagt efter uændrede regnskabsprincipper.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om beløbet er indgået i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt i regnskabsåret.

Renter og afskrivninger

Renter og afskrivning indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Væsentlige indtægter og udgifter periodiseres.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen er optaget til akkumuleret anskaffelsessum herunder kurstab ved prioritering.

Ejendommen afskrives over det åremål, og prioritetsgælden afdrages med årlige beløb, svarende til afdragene herpå.

Nye køkkener

Nye køkkener måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nye køkkener afskrives over 16 år.

Anvendt regnskabspraksis, forsat

Tilgodehavender

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

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser til vedligeholdelse

Hensættelser til vedligeholdelse er opsparing til fremtidig vedligeholdelse af ejendom m.v.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Beretning

Resultatet betegnes som tilfredsstillende i 2023. Der er opsparet en pæn likviditet til brug for kommende og forestående renoveringsarbejder. Nettohuslejen er uændret, og det har den været igennem de sidste 10 år.

Der er anvendt 513 t. kr., som er taget fra huslejeindtægterne til afskrivning på køkkener. De er konteret under driftsudgifterne og var ikke en del af budgettet for 2023, hvorfor der er et merforbrug på 563.000 kr. på driftsudgifterne.

Der er i lig med tidligere år også i 2023 betalt 2.820 t. kr. til fællescentret som er i overensstemmelse med det budgetlagte.

I 2023 er der renteindtægter på 128.236 kr. på indestående overskud. Revisor anbefaler, at vi drøfter med Danske Bank for at få en højere rente, og dermed binder midlerne måske for en kortere periode.

De fleste opgaver vedrørende vedligeholdelse er udført i henhold til den godkendte 10- års vedligeholdelsesplan.

Der er i 2023 ikke rensset glastage på svalegangene, idet det helst skal foregå i foråret, hvor det er lunere i vejret, og de kan blive behandlet med en særlig imprægnering.

Der har i 2023 været væsentligt flere vandskader end de foregående år, helt præcist 39 vandskader. Derfor har bestyrelsen truffet beslutning om, at der i januar/februar måned 2024 skal foretages endnu en grundig ingeniørgennemgang for dermed at få vurderet tilstanden på klimaskærmen. Der er repareret en række skader i murværk samt pudset sokler, hvor det har været påkrævet.

Strandlunds Kollektivboliger har fortsat ingen udlejningsproblemer, idet Gentofte Kommune har anvisningsretten og en større venteliste med borgere i Gentofte Kommune, som ønsker at leje en kollektivbolig på Strandlund. Dog er de borgere der generelt visiteres blevet ældre, og er formentlig årsagen til stigningen i antallet af flytteboliger.

Der er i 2023 sket en revision af vedligeholdelsesplanen gældende for 2023 til 20233, hvor alle boligernes vedligeholdelsesforhold er medtaget for at skabt overblik over vedligeholdelsesbehov og økonomi hertil i de kommende 10 år.

Det kan forventes, at der i 2024 kommer en ny revideret vedligeholdelsesplan på baggrund af en ny ingeniørgennemgang i februar/marts måned 2024.

Der er fortsat i 2023 en finanseringsreserve i forbindelse med låneoptagelse på ca. 1 mio. til betaling af ydelser på lån. Disse midler er hidtil benyttet til afholdelse af driftsudgifter.

I 2023 blev den sidste elevator færdig i Nordgaden.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2023

Tekst	Regnskab 2023	Budget 2023. Ikke revideret	Regnskab 2022 I t.kr.
Indtægter			
Lejeindtægter			
Leje beboelse	10.271.668	9.957.000	9.954
Indvendig vedl. §117, opkrævet	18	0	
Leje, tomgang	5.905	0	
Forbrugsafgifter, tomgang	910	0	
Erhvervsleje			
Indtægter i alt	10.264.835	9.957.000	9.954
Udgifter			
Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	848.955	800.000	814
Renovation	285.560	300.000	286
Ejendomsforsikring	125.551	110.000	114
Køkkenafskrivninger	513.000	0	0
Driftsudgifter i alt	1.773.066	1.210.000	1.214
Indvendig vedligeholdelse			
Indvendig vedl., udligning af opkrævet	458.258	0	417
Indvendig vedligeholdelse i alt	458.258	0	417
Kontorhold			
Generalforsamlinger og møder	910	20.000	5
Andel til fællescentret	2.820.000	2.820.000	2.820
Revision	25.250	22.000	32
Gebyrer	14.908	28.000	24
Konsulentbistand			2
Kontorhold i alt	2.861.068	2.890.000	2.883
Drift			
Vedligeholdelse	272.877	300.000	281
Udvendig vedligeholdelse	115.494	500.000	630
Indvendig vedligeholdelse	0	417.000	0
Vedligeholdelse tekniske installationer	108.206	250.000	360
Renovering	927.212	1.305.000	1.088
Udskiftning af elevatorer	10.869	0	2.957
Overskud/ underskud til hensættelse	1.803.463	0	-1.944
Drift i alt	3.238.120	2.772.000	3.372
Administration i alt	6.099.188	5.662.000	6.259

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2023, forsat

Tekst	Regnskab 2023	Budget 2023. Ikke revideret	Regnskab 2022 I t.kr.
Udgifter i alt	8.330.511	6.872.000	7.889
Resultat før afskrivning og renter i alt	1.934.323	3.085.000	2.068
Renter			
Renteudgifter			
Renteudgifter, prioritetslån	348.254	1.385.000	367
Afskrivninger (prioritetslån)	1.714.305	1.700.000	1.701
Renteudgifter i alt	2.062.560	3.085.000	2.068
Renteindtægter			
Renteindtægter, bank	128.236	0	0
Renteindtægter i alt	128.236	0	0
Renter i alt	1.934.323	3.085.000	0
Netto resultat	0	0	0

Balancer pr. 31. december 2023

Tekst	Regnskab 2023	Noter	Regnskab 2022 I t.kr.
Aktiver			
Ejendomme			
Ejendomme i alt	30.770.203	1	32.485
Nye køkkener	3.972.196	2	4.236
Anlægsaktiver i alt	34.742.399		36.721
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje	53.549		0
Andre tilgodehavender	10.869		0
Forsikringsager, igangværende			60
Forudbetalte omkostninger	76.886		71
Tilgodehavender i alt	141.304		131
Likvide beholdninger			
Danske Bank	8.417.174		5.714
Likvide beholdninger i alt	8.417.174		5.714
Omsætningsaktiver i alt	8.558.478		5.845
Aktiver i alt	43.300.877		42.566

Balancer pr. 31. december 2023, forsat

Tekst	Regnskab 2023	Noter	Regnskab 2022 I t.kr.
Passiver			
Egenkapital i alt	4.775.756	3	4.776
Hensættelser			
Indvendig vedligeholdelse, §117, lejere	2.788.926		2.788
Hensat til reoveringer	2.616.793		813
Hensættelser i alt	5.405.719	4	3.601
Langfristet gæld			
Krf 1 - Lån 6	10.949.985		11.642
Krf.lån svalegange	19.820.218		20.842
Langfristet gæld i alt	30.770.203		32.484
Kortfristet gæld			
Fællesregnskaber			
Uafsluttede vand & Varmeregnskaber	1.509.691	5	767
Øvrig gæld			
Mellemregning med Fællescentret	299.325		368
Forud modtaget husleje	96.933		86
Skyldige omkostninger	341.183		484
Kreditorer	102.066		0
Øvrig gæld i alt	839.508		938
Kortfristet gæld i alt	2.349.199		938
Passiver i alt	43.300.877		42.566

Noter

Note 1

Ejendomme

Anlægsaktiver ejendommen	78.640.577
Konvertering 2000	3.040.649
Afgang afskrivninger, i året	-
	71.577.600
Midlertidig byggeri Svalegange	20.666.578
Ejendomme i alt	30.770.203

Ejendommen kan ikke sælges uden forudgående tilladelse fra Gentofte kommunes

Note 2

Nye køkkener

Saldo pr. 1. januar 2023	4.236.747
Årets anskaffelser	248.449
Årets afskrivninger	-513.000
Saldo pr. 31. december 2023	3.972.196
Boliger med nyt køkken:	130

Note 3

Egenkapital

Overført resultat	101.827
Indskudskapital	4.673.929
Egenkapital i alt	4.775.756

Note 4

Hensat til renoveringer

Saldo pr. 1. januar 2023	813.330
Årets resultat / overskud	1.803.463
Hensættelser i alt	2.616.793

Note 5

Fællesregnskaber

Afholdte vandudgifter 2023	-387.978
Vand a conto indbetalt 2023	531.630
El a conto indbetalt 2023	1.275.327
Elforbrug 2023	-441.094
Elafregning 2022	71.778
Varme a conto indbetalt 2023	1.263.020
Varmeforbrug 2023	-802.992
Uafsluttede vand & Varmeregnskaber	1.509.691

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stig Wall

Bestyrelsesformand

Serienummer: fe3ede2e-d74b-4b55-aa02-2bca30332c12

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-03-06 09:10:11 UTC



Pernille Fjellander

Direktør

Serienummer: c4d2f752-5ac4-44b8-8735-41d968919582

IP: 185.185.xxx.xxx

2024-03-06 10:06:15 UTC



Rita Doris Rahbek Russell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff971bf5-dd8c-4a2d-abe1-3fb0d08286a4

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-03-08 16:20:08 UTC



Preben Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 903ac187-eb9e-4a18-8c6f-9cf42c9ebfcf

IP: 185.185.xxx.xxx

2024-03-11 11:52:21 UTC



Katja Salomon Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 005ee1be-aa67-467b-9523-75a76deacd8f

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-03-15 12:30:49 UTC



Jørgen Erik Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 20279e05-f529-4dce-8886-2d95c7d9d244

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-03-20 13:11:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: B4QG4-OTOCV-763EC-NH7X1-1VY4M-6WZL4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Louise Corneliussen

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 819cb908-c7c9-45b2-8340-e627b7e7de3a

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-20 19:42:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**