

As forel.

Johnny
Mortel Glas

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

nr 28

sket i 1999

Telefon 36102030
Telefax 36102040
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Strandgården III
CVR-nr. 14 21 42 75

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet	3
Intern revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	11

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandgården III

Strandgården 8-71, 175-182

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 14 21 42 75

Bestyrelse

Knud Rasmussen, formand

Torben Boisen, næstformand

Yvonne Pauly, kasserer

Niels Pedersen

Inger Kjellin

Intern revisor

Kjeld Andreasen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Andelsboligforeningen Strandgården III.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 5,9976 kr.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 27. februar 2013

Kasserer

Yvonne Pauly

Bestyrelse

Knud Rasmussen
formand

Torben Boisen

Yvonne Pauly

Niels Pedersen

Inger Kjellin

Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet

Til andelshaverne i A/B Strandgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Strandgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 27. februar 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Intern revisors påtegning

Jeg har gennemgået årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III med tilhørende specifikationer.

Solrød, den 27. februar 2013

Kjeld Andreasen
intern revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalingerne finder sted. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

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, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsler til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.)

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsposter værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelenes værdi opgøres i henhold til vedtægternes § 15.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 t.kr.
Boligafgift	1,2	2.404.440	2.404.440	4.002
Gebyrer mv. ved salg af boliger		21.121	0	9
Indtægter		2.425.561	2.404.440	4.011
Ejendomsskatter, renovation mv.		(784.112)	(827.383)	(775)
Forsikringer		(108.670)	(110.170)	(108)
Kontingent fællesarealforening		(49.400)	(49.400)	(50)
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	3	(61.220)	(134.000)	(6)
Vedligeholdelse og diverse fælleopgaver	4	(61.757)	(985.000)	(92)
Administration	5	(113.835)	(133.000)	(113)
Foreningsudgifter	6	(26.314)	(45.000)	(51)
Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer	7	(87.265)	(100.000)	(106)
Driftsomkostninger		(1.292.573)	(2.383.953)	(1.301)
Resultat før finansielle poster		1.132.988	20.487	2.710
Finansielle poster	8	(3.724)	(24.000)	(46)
Årets resultat		1.129.264	(3.513)	2.664
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		1.129.264	0	182
Overført til overført resultat mv.:				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	2.527
Indeksregulering af indekslån		0	0	(45)
Overført restandel af årets resultat		0	(3.513)	0
		0	(3.513)	2.482
Disponeret i alt		1.129.264	(3.513)	2.664

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger			
Anskaffelsessum	9	<u>56.639.778</u>	<u>56.640</u>
 Tilgodehavende boligafgift mv.		3.991	0
Antenneregnskab	10	10.340	13
Periodeafgrænsningsposter		<u>30</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>14.361</u>	<u>13</u>
 Kassebeholdning fælleshus		7.640	8
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		<u>369.140</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>376.780</u>	<u>8</u>
 Aktiver		<u><u>57.030.919</u></u>	<u><u>56.661</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Egenkapital			
Indskud (andele)		<u>11.327.955</u>	<u>11.328</u>
Overført resultat mv.			
Prioritetsafdrag			
Prioritetsretsafdrag, primo		62.687.368	60.160
Prioritetsretsafdrag i året		<u>0</u>	<u>2.527</u>
		<u>62.687.368</u>	<u>62.687</u>
Indekstillæg			
Indekstillæg primo		(17.375.568)	(17.331)
Indekstillæg, året		<u>0</u>	<u>(45)</u>
		<u>(17.375.568)</u>	<u>(17.376)</u>
Overført resultat			
Overført overskud, primo		<u>(2.058.925)</u>	<u>(2.059)</u>
Overført resultat mv. i alt		<u>43.252.875</u>	<u>43.252</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>54.580.830</u>	<u>54.580</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.754.160	2.163
Regulering af reservationer	11	<u>538.264</u>	<u>(409)</u>
Andre reserver		<u>2.292.424</u>	<u>1.754</u>
Egenkapital		<u>56.873.254</u>	<u>56.334</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Varmeregnskab 2012/13:			
Indbetalt aconto, beboere		327.880	328
Varmeforbrug, a conto		(289.335)	(289)
		<u>38.545</u>	<u>39</u>
Vandafledningsafgift 2012:			
Indbetalt aconto, beboere		119.280	119
Vandforbrug, aconto		(123.253)	(118)
		<u>(3.973)</u>	<u>1</u>
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		0	190
Depositum, fælleshus		23.350	22
Mellemregning, handler		4.537	0
Forudbetalinger, beboere		9.066	0
Varmeafregning, tidligere år		0	20
Diverse kreditorer		86.140	55
		<u>123.093</u>	<u>287</u>
Gældsforpligtelser		<u>157.665</u>	<u>327</u>
Passiver		<u>57.030.919</u>	<u>56.661</u>
Garantiforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser	13		
Forsikringer	14		
Andelenes værdi	15		

Noter

1. Boligafgift

Boligafgift er opgjort eksklusiv varmebidrag, vandafledningsafgift og antenneafgift og har i 2012 været opkrævet som følger:

01.01.2011 - 30.06.2012

Type A	2.100 kr. pr. måned
Type B	2.850 kr. pr. måned
Type C	3.480 kr. pr. måned

01.07.2012 - 31.12.2012

Type A	2.040 kr. pr. måned
Type B	2.790 kr. pr. måned
Type C	3.420 kr. pr. måned

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 t.kr.
2. Boligafgift			
Boligafgift	0	0	2.576
Fællesudgifter	2.404.440	2.404.440	1.426
	2.404.440	2.404.440	4.002
3. Drift og vedligeholdelse af fælleshus			
Lejeindtægter	48.550	40.000	56
Erstatninger	1.225	0	1
Indtægter	49.775	40.000	57
Varme	18.037	18.000	19
El	7.441	10.000	10
Vandafgift	4.452	4.000	2
Rengøring og opsyn	16.000	16.000	16
Udlejning, løn	6.000	6.000	6
Gulv, fælleshus	46.406	110.000	0
Vedligeholdelse og rengøring	12.659	10.000	10
Omkostninger	110.995	174.000	63
Resultat fælleshus, underskud	61.220	134.000	6

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 t.kr.
4. Vedligeholdelse og diverse fællesopgaver			
Murer	6.175		0
Låsesmed	0		1
Kloakservice	7.182		7
Snedker og tømrer	37.127		48
VVS	2.435		8
Diverse	2.470		3
Teknisk bistand	6.000		0
Hensat til vedligeholdelse mv.	0		0
	61.389	85.000	67
Vinduesprojekt	591.368	900.000	516
Fugning, badeværelser	0	0	100
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	(591.000)	0	(591)
	61.757	985.000	92
5. Administration			
Honorar, formand	20.000	20.000	20
Honorar, kasserer	30.000	30.000	30
Honorar håndværkskontrakt	18.000	18.000	18
Revision	33.500	35.000	32
Advokat	0	10.000	0
Kontorhold	1.560	4.000	3
Småanskaffelser	0	1.500	0
Porto, gebyrer mv.	7.789	8.000	7
Telefonudgifter og webside	2.986	4.000	3
Diverse	0	2.500	0
	113.835	133.000	113

Noter

	2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	2011 t.kr.
6. Foreningsudgifter			
Bestyrelsesmøder	8.235	20.000	15
Fællesmøder og generalforsamling	3.683	7.000	23
Fællesaktiviteter	0	2.000	1
Kontingenter	13.828	13.000	12
Gaver	568	1.000	0
Kursus, bestyrelse	0	2.000	0
	26.314	45.000	51
7. Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer			
Gartner	70.250		54
Vej -rydning/saltning	12.250		51
Diverse udgifter, fællesarealer	4.765		1
	87.265	100.000	106
8. Finansielle poster			
Renteindtægt, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	137		2
Renteudgift, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	(3.861)		(4)
Indeksregulering af indekslån	0		(44)
	(3.724)	(24.000)	(46)
9. Ejendom			
Ejendommens kontantvurdering udgør 70.000.000 kr. pr. 01.10.2012.			
10. Antenne			
Overførsel til fremtidige antenneomkostninger kan specificeres således:			
Antenne primo	13.462	12.621	13
Årets omkostninger	312.118	293.080	291
Årets indbetalinger	(315.240)	(289.680)	(291)
	10.340	16.021	13

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
11. Regulering af reservationer i året		
Årets reservation	1.129.264	182
Årets forbrug af reservationer	<u>(591.000)</u>	<u>(591)</u>
	<u>538.264</u>	<u>(409)</u>

12. Garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsregnskabet.

13. Sikkerhedsstillelser

Overfor mellemværende med Nordea Bank er ydet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 2.000 t.kr.

14. Forsikringer

Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring gennem ABF.

15. Andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien såvel i opadgående som nedadgående retning.

Noter

15. Andelenes værdi, fortsat

Andelenes værdi er fastsat på grundlag af egenkapitalen før generalforsamlingsbestemte reservationer (ejendommens anskaffelsesværdi) og vil pr. 31. december 2012 udgøre 54.581 t.kr., svarende til kurs 481,82 fordelt således:

	Indskud kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2012 kr.
Type A	127.790	615.723
Type B	159.415	768.100
Type C	186.613	899.147

Der er ikke foretaget beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom, idet der ikke er indhentet valuarvurdering.

Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

Fastsættes andelenes værdi efter bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c på grundlag af ejendommens seneste offentliggjorte kontantvurdering pr. 1. oktober 2012, 70.000 t.kr., vil egenkapitalen udgøre 67.941 t.kr., svarende til kurs 599,76 fordelt således:

	Indskud kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2012 kr.
Type A	127.790	766.439
Type B	159.415	956.115
Type C	186.613	1.119.239

Det må antages at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

Opmærksomheden henledes på, at foreningen i henhold til domspraksis har pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.