

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Strandgården III
CVR-nr. 14 21 42 75

Årsrapport 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Intern revisors revisionspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Noter til regnskabet	13
Note, nøgleoplysninger	20
Note, værdiansættelse af andele	26

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandgården III
Strandgården 8-71, 175-182
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 14 21 42 75

Hjemstedskommune: Solrød

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Knud Rasmussen, formand
Torben Boisen, næstformand
Yvonne Pauly, kasserer
Kirsten Christensen
Niels Pedersen

Intern revisor

Birgitte Bitz

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent



Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Andelsboligforeningen Strandgården III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 08.03.2017

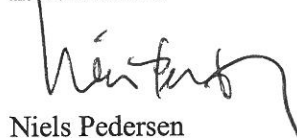
Bestyrelse


Knud Rasmussen
formand


Torben Boisen
næstformand


Yvonne Pauly


Kirsten Christensen


Niels Pedersen

Intern revisors revisionspåtegning

Jeg har gennemgået årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Andelsboligforeningen Strandgården III med tilhørende specifikationer.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver og passiver samt finansielle stilling pr. 31.12.2016.

Solrød Strand, den 08.03.2017

Intern revisor



Birgitte Bitz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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.
- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

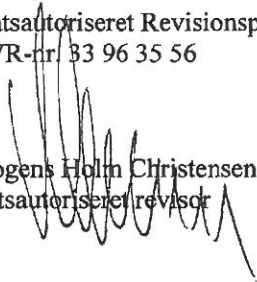
Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 08.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsåret indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsåret indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsårets resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel 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 mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) 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 samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2016 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
Boligafgift andelshavere	1	2.273.676	2.273.676	2.303.064
Øvrige indtægter	2	45.925	31.200	53.610
Indtægter		2.319.601	2.304.876	2.356.674
Ejendomsskat og forsikring	3	(777.397)	(778.910)	(775.673)
Forbrugsafgifter	4	(202.427)	(213.866)	(216.739)
Renholdelse	5	(95.875)	(139.000)	(100.775)
Vedligeholdelse, løbende	6	(106.135)	(230.000)	(109.963)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	0	(66.450)
Administrationsomkostninger	8	(139.904)	(137.050)	(146.537)
Øvrige foreningsomkostninger	9	(43.493)	(78.000)	(56.571)
Omkostninger		(1.365.231)	(1.576.826)	(1.472.708)
Resultat før finansielle poster		954.370	728.050	883.966
Finansielle indtægter	10	26.250	2.000	26.326
Finansielle omkostninger	11	(65.640)	(46.890)	(81.512)
Årets resultat		914.980	683.160	828.780
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "Andre reserver"		1.347.801	1.347.801	1.347.801
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		200.000	0	0
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen	16	(902.141)	(998.000)	0
Overført til "Andre reserver"		645.660	349.801	1.347.801
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsbidrag		696.761	696.761	684.780
Overført restandel af årets resultat		18.219	(13.601)	144.000
		714.980	683.160	828.780
Disponeret		914.980	683.160	828.780

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Ejendommen matr. Nr. 14dh, Jersie By, Jersie	12	<u>57.889.778</u>	<u>57.889.778</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>57.889.778</u>	<u>57.889.778</u>
Anlægsaktiver		<u>57.889.778</u>	<u>57.889.778</u>
Antenneregnskab	13	15.978	4.470
Varmeregnskab, igangværende	14	29.310	39.970
Forudbetalte omkostninger		<u>176</u>	<u>5.675</u>
Tilgodehavender		<u>45.464</u>	<u>50.115</u>
Likvide beholdninger	15	<u>1.045.796</u>	<u>1.745.080</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.091.260</u>	<u>1.795.195</u>
Aktiver		<u><u>58.981.038</u></u>	<u><u>59.684.973</u></u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andelsindskud		11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		44.796.635	44.081.655
Egenkapital	16	<u>56.124.590</u>	<u>55.409.610</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		645.660	1.347.801
		<u>645.660</u>	<u>1.347.801</u>
Egenkapital	16	<u>56.770.250</u>	<u>56.757.411</u>
Prioritetsgæld	17	1.612.613	2.309.375
Bankgæld	18	504.713	504.726
Deposita		10.000	11.000
Varmeafregning		0	7.857
Varmeregnskab, igangværende	19	32.380	54.185
Anden gæld	20	51.082	40.419
Gældsforpligtelser	21	<u>2.210.788</u>	<u>2.927.562</u>
Passiver		<u>58.981.038</u>	<u>59.684.973</u>
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Hæftelsesforhold	24		
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter til regnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
1. Boligafgifter, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	<u>2.273.676</u>	<u>2.273.676</u>	<u>2.303.064</u>
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af boliger	22.800	0	23.000
Lejeindtægter, fælleshus	22.650	31.200	29.550
Erstatninger, fælleshus	475	0	560
Diverse øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500</u>
	<u>45.925</u>	<u>31.200</u>	<u>53.610</u>
3. Ejendomsskatter og forsikringer			
Ejendomsskatter	661.057	661.060	661.057
Forsikringer	115.239	115.250	113.551
Arbejdsskadeforsikring	<u>1.101</u>	<u>2.600</u>	<u>1.065</u>
	<u>777.397</u>	<u>778.910</u>	<u>775.673</u>

Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af kontingent til ABF.

	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
4. Forbrugsafgifter			
Dagrenovation mv.	178.864	178.866	182.760
Renovation, fælleshus	0	7.000	7.011
Elforbrug fælleshus	5.469	6.000	5.558
Vandafgift, fælleshus	1.406	4.000	4.116
Varmeforbrug, fælleshus	<u>16.688</u>	<u>18.000</u>	<u>17.294</u>
	<u>202.427</u>	<u>213.866</u>	<u>216.739</u>

Noter til regnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
5. Renholdelse			
Kontingent fællesarealforening	0	0	13.900
Gartner	54.000	87.500	54.000
Vej-rydning/saltning	25.875	35.500	16.875
Rengøring og opsyn af fælleshus, løn	16.000	16.000	16.000
	95.875	139.000	100.775
6. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	7.346	0	0
Murer	3.044	0	0
Kloakservice	14.818	0	27.659
Snedker/tømrer	57.230	0	53.875
VVS	8.179	0	7.079
Løbende vedligeholdelse, fælleshus	9.968	110.000	7.789
Diverse materialer og småanskaffelser	5.550	120.000	13.561
	106.135	230.000	109.963
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af køkken, fælleshus	0	0	66.450
8. Administrationsomkostninger			
Honorar, formand	20.000	20.000	20.000
Honorar, kasserer	35.000	35.000	33.750
Honorar, udlejning af fælleshus	8.000	8.000	7.500
Honorar håndværkskontrakt	18.000	18.000	18.000
Telefongodtgørelse, kasser og udlejning af fælleshus	1.600	0	1.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750	28.750
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år	0	0	3.125
Kontorhold	1.863	4.000	310
Transport	113.213	113.750	113.035

Noter til regnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
8. Administrationsomkostninger - fortsat			
Transport	113.213	113.750	113.035
It-udgifter og software	11.220	2.400	20.201
Småanskaffelser	0	6.000	508
Porto, gebyrer mv.	8.020	9.000	8.117
Telefonudgifter og webside	1.736	3.400	2.146
Kørsel	130	0	511
Øvrige administrationsudgifter, fælleshus	2.136	0	126
Diverse	3.449	2.500	1.893
	139.904	137.050	146.537
9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder	14.681	35.000	31.972
Fællesmøder og generalforsamling	4.073	24.000	5.205
Fællesaktiviteter	10.519	2.000	5.332
Kontingenter	14.094	14.000	13.963
Gaver og blomster	126	1.000	99
Kursus, bestyrelse	0	2.000	0
	43.493	78.000	56.571
10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	26.250	2.000	26.250
Renteindtægter, debitorer	0	0	76
	26.250	2.000	26.326
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 17	46.890	46.890	62.662
Renteudgifter, pengeinstitutter	18.750	0	18.750
Øvrige renteudgifter	0	0	100
	65.640	46.890	81.512

Noter til regnskabet

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
12. Ejendommen matr.nr. 14dh, Jersie Bt, Jersie		
Anskaffelsessum primo	<u>57.889.778</u>	<u>57.889.778</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>57.889.778</u>	<u>57.889.778</u>
Offentlig almindelig ejendomsvurdering 01.10.2015	<u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>32.201.000</u>	<u>32.026.700</u>
13. Antenneregnskab		
Saldo primo	4.470	2.376
Afholdte omkostninger	<u>390.648</u>	<u>374.134</u>
	395.118	376.510
Indbetalt a conto, beboere	<u>(379.140)</u>	<u>(372.040)</u>
Saldo ultimo	<u>15.978</u>	<u>4.470</u>
14. Vandregnskab, igangværende		
Indbetalt a conto	(119.280)	(119.280)
Afholdte omkostninger, vandværk	<u>148.590</u>	<u>159.250</u>
	<u>29.310</u>	<u>39.970</u>
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, fælleshus	2.186	4.409
Nordea, konto 6889 122 305, fælleshuskonto	4.944	32.844
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto	513.310	1.189.958
Nordea, konto 0746 233 337, driftskonto Prioritets SDO	<u>525.356</u>	<u>517.869</u>
	<u>1.045.796</u>	<u>1.745.080</u>

Noter til regnskabet

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
16. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	11.327.955	11.327.955
Saldo ultimo	11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		
Saldo primo	44.081.655	43.252.875
Betalte prioritetsafdrag	696.761	684.780
Overført restandel af årets overskud	18.219	144.000
Saldo ultimo	44.796.635	44.081.655
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	1.347.801	1.347.801
Reserveret til vedligeholdelse i året	200.000	0
Årets forbrug	(902.141)	0
Saldo ultimo	645.660	1.347.801
Egenkapital i alt 31.12.2016	56.770.250	56.757.411

	<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
17. Prioritetsgæld				
Nordea Kredit	a) 3.500.000	46.890	1.612.613	1.594.497
		46.890	1.612.613	1.594.497
			<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			903.661	1.612.614
Kortfristet del (næste års afdrag)			708.952	696.761
			1.612.613	2.309.375

- a) Nordea Kredit, variabelt kontantlån. Inkonvertibelt. Lånerente pr. 31.12.2016 1,738368 pct. p.a. Restløbetid 2 år og 3 måneder. Næste rentetilpasning er efter lånets udløb

Noter til regnskabet

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
18. Bankgæld		
Nordea, konto 8979 853 298, Prioritets SDO	<u>504.713</u>	<u>504.726</u>
19. Varmeregnskab, igangværende		
Indbetalt a conto	327.880	327.880
Afholdte omkostninger, fjernvarme	<u>(295.500)</u>	<u>(273.695)</u>
	<u>32.380</u>	<u>54.185</u>
20. Anden gæld		
Kreditorer	3.305	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750
A-skat, AM-bidrag og ATP	11.577	11.669
Deponering vedrørende køb	<u>7.450</u>	<u>0</u>
	<u>51.082</u>	<u>40.419</u>

21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 904 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

22. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Offentligt tilskud

I henhold til oplysning fra Statens Administration af 26.02.2014 har foreningen modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 34.230 t.kr., jf. §160 k i lov om almene boliger mv., kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening (beløbet er opgjort pr. 31.12.2013).

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. med pant i ejendommen, matr.nr. 14dh, Jersie By, Jersie.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 57.890 t.kr.

24. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til regnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke- revideret budget 2016 kr.	2015 kr.
25. Drift og vedligeholdelse af fælleshus			
Lejeindtægter	22.650	31.200	29.550
Erstatninger	475	0	560
Indtægter	23.125	31.200	30.110
Renovation, jf. note 4	0	7.000	7.011
Elforbrug, jf. note 4	5.469	6.000	5.558
Vandafgift, jf. note 4	1.406	4.000	4.116
Varmeforbrug, jf. note 4	16.688	18.000	17.294
Rengøring og opsyn, løn, jf. note 5	16.000	16.000	16.000
Løbende vedligeholdelse, jf. note 6	9.968	110.000	7.789
Udskiftning af køkken, jf. note 7	0	0	66.450
Bestyrelseshonorar, udlejning af fælleshus, jf. note 8	8.000	8.000	7.500
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus, jf. note 8	2.136	0	126
Omkostninger	59.667	169.000	131.844
	(36.542)	(137.800)	(101.734)

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Strandgården III anvendes andet fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	71	6.655
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		6.655
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	202
B6	I alt	72	6.655

	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: Boligafgiften fordeles i henhold til det samlede areal af bolig og grund, i alt 22.233 kvm.				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår:	1986
D2	Ejendommens opførelsesår:	1987

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	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:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.000.000	11.721

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	189.473	x 12	/6.655	342
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/6.655	0
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/6.655	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	115	125	137

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger - fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.646	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	168	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.814	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	14	17	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	48	10	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	62	27	16

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	76	103	105

Note, nøgleoplysninger

Note 26. Nøgleoplysninger - fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.721	11.721
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.699	8.699
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	168	168
Foreslået andelsværdi	11.646	11.646
Reserver uden for andelsværdi	97	97

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	342
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	-
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	-

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	60
Finansielle poster, netto	2
Afdrag	33
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98
---	----

Note, værdiansættelse af andele

27. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven 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, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

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.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk.2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital før andre reserver		56.124.590	55.409.610
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2015	78.000.000		
Tilgang efter vurdering, vinduer og døre, anskaffet i 2013	1.250.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(57.889.778)</u>	21.360.222	21.360.222
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(1.594.497)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>1.612.613</u>	<u>18.116</u>	<u>28.122</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>77.502.928</u>	<u>76.797.954</u>
Andelsindskud		<u>11.327.955</u>	<u>11.327.955</u>

Note, værdiansættelse af andele

27. Beregning af andelsværdi - fortsat

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Maksimalværdien pr. andelsindskud opgøres således:		
Reguleret egenkapital	77.502.928	76.797.954
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>6,8417</u>	<u>6,7795</u>

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

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. fordelingstal fastsættes til 6,8417 kr.

På den ordinære generalforsamling den 20. marts 2016 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 6,7795 kr.

Fordelinge af andelsværdien på typer af andele:

<u>Bolignr.</u>	<u>Antal</u> <u>andele</u> <u>stk.</u>	<u>Indskud</u> <u>kr.</u>	<u>Forslag til</u> <u>andelenes</u> <u>værdi</u> <u>31.12.2016</u> <u>kr.</u>	<u>Vedtaget</u> <u>værdi pr.</u> <u>andel, på</u> <u>general-</u> <u>forsamling</u> <u>20.03.2016</u> <u>kr.</u>
Type A	4	127.790	874.301	866.352
Type B	62	159.415	1.090.670	1.080.754
Type C	5	186.613	1.276.750	1.265.143
Afrunding	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>434</u>	<u>83</u>
I alt	<u>71</u>	<u>11.327.955</u>	<u>77.502.928</u>	<u>76.797.954</u>