

**Andelsboligforeningen Strandgården III**  
**CVR-nr. 14 21 42 75**

**Årsrapport 2013**

## **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet	3
Intern revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
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 årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Strandgården III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. – 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 7. marts 2014

### 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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse 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. 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 for den udførte revision

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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 fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 7. marts 2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Intern revisors påtegning**

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

Solrød, den 7. marts 2014

Kjeld Andreasen  
intern revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

### 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.

### 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) 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, mv.)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) 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 i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregning 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 på lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsposter værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15

#### Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	Realiseret 2012 t.kr.
Boligafgift	1	2.378.880	2.378.880	2.404
Gebyrer mv. ved salg af boliger		15.800	0	21
<b>Indtægter</b>		<b>2.394.680</b>	<b>2.378.880</b>	<b>2.425</b>
Ejendomsskatter, renovation mv.		(814.520)	(814.520)	(784)
Forsikringer		(110.745)	(112.500)	(110)
Kontingent fællesarealforening		(49.600)	(49.400)	(49)
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	2	(39.002)	(20.000)	(61)
Vedligeholdelse, løbende	3	(134.213)	(102.500)	(61)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	(479.462)	(2.032.576)	0
Administration	5	(116.166)	(121.100)	(114)
Foreningsudgifter	6	(34.633)	(45.000)	(26)
Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer	7	(106.585)	(97.500)	(87)
<b>Driftsomkostninger</b>		<b>(1.884.926)</b>	<b>(3.395.096)</b>	<b>(1.292)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>509.754</b>	<b>(1.016.216)</b>	<b>1.133</b>
Finansielle poster	8	(65.004)	(33.600)	(4)
<b>Årets resultat</b>		<b>444.750</b>	<b>(1.049.816)</b>	<b>1.129</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		<b>444.750</b>	<b>0</b>	<b>1.129</b>
<b>Overført til overført resultat mv.:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		0	528.000	0
Overført restandel af årets resultat		0	(1.577.816)	0
		<b>0</b>	<b>(1.049.816)</b>	<b>0</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>444.750</b>	<b>(1.049.816)</b>	<b>1.129</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Grunde og bygninger</b>			
Anskaffelsessum	9	<u>57.889.778</u>	<u>56.640</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	4
Varmeafregning, tidligere år		1.878	0
Antenneregnskab	10	2.590	10
Andre tilgodehavender		<u>7.225</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.693</u>	<u>14</u>
Kassebeholdning fælleshus		7.395	8
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		1.968.764	369
Nordea, konto 0746 233 337, Driftskonto Prioritet SDO		<u>502.892</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.479.051</u>	<u>377</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.490.744</u>	<u>391</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>60.380.522</u></u>	<u><u>57.031</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskud (andele)		<u>11.327.955</u>	<u>11.328</u>
<b>Overført resultat mv.</b>			
Overført overskud, primo		<u>43.252.875</u>	<u>43.253</u>
<b>Overført resultat mv. i alt</b>		<u>43.252.875</u>	<u>43.253</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>54.580.830</u>	<u>54.581</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.292.424	1.754
Regulering af reservationer	11	<u>(1.706.774)</u>	<u>538</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>585.650</u>	<u>2.292</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>55.166.480</u>	<u>56.873</u>
Varmeregnskab 2013/14	12	17.925	39
Vandaflædningsafgift 2013	13	(17.880)	(4)
Prioritetsgæld	14	3.500.000	0
Nordea Prioritet, SDO, konto 8979 853 298		504.726	0
Depositum, fælleshus		11.050	23
Mellemregning, handler		1.107.921	5
Forudbetalinger, beboere		603	9
Varmeafregning, tidligere år		44.907	0
Diverse kreditorer		<u>44.790</u>	<u>86</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>5.214.042</u>	<u>158</u>
<b>Passiver</b>		<u>60.380.522</u>	<u>57.031</u>
Eventualforpligtelser	15		
Forsikringer	16		
Beregning af andelenes værdi	17		
Nøgleoplysninger	18		

## Noter

### 1. Boligafgift

Boligafgift er opgjort eksklusiv varmebidrag, vandafledningsafgift og antenneafgift og har i 2013 været opkrævet som følger:

#### 01.01.2013 - 31.12.2013

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

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>	<b>Realiseret 2012 t.kr.</b>
<b>2. Drift og vedligeholdelse af fælleshus</b>			
Lejeindtægter	53.800	40.000	49
Erstatninger	1.180	0	0
<b>Indtægter</b>	<b>54.980</b>	<b>40.000</b>	<b>49</b>
Varme	19.535	18.000	18
El	8.011	6.000	7
Vandafgift	1.427	4.000	4
Renovation, fælleshus	13.410	0	0
Rengøring og opsyn	16.000	16.000	16
Udlejning, løn	6.000	6.000	6
Gulv, fælleshus	0	0	46
Vedligeholdelse og rengøring	29.599	10.000	13
<b>Omkostninger</b>	<b>93.982</b>	<b>60.000</b>	<b>110</b>
<b>Resultat fælleshus, underskud</b>	<b>39.002</b>	<b>20.000</b>	<b>61</b>

## Noter

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>	<b>Realiseret 2012 t.kr.</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler og malerartikler	3.126		0
Murer	37.223		6
Elektrikerarbejde og el-artikler	1.435		0
Låsesmed	3.126		0
Kloakservice	23.625		7
Snedker og tømrer	37.860		37
VVS	23.479		2
Diverse	4.339		2
Teknisk bistand	0		7
	<u>134.213</u>	<u>102.500</u>	<u>61</u>
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vinduesprojekt	3.629.202	3.325.000	591
Anslået forbedringsdel, vinduesprojekt	(1.250.000)		0
Varmemålere	251.784	300.000	0
Redaner	0	700.000	0
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	(2.151.524)	(2.292.424)	(591)
	<u>479.462</u>	<u>2.032.576</u>	<u>0</u>
<b>5. Administration</b>			
Honorar, formand	20.000	20.000	20
Honorar, kasserer	30.000	30.000	30
Honorar håndværkskontrakt	18.500	18.000	18
Revision	28.750	28.000	33
Anden regnskabsmæssig assistance	7.625	0	0
Advokat	0	2.000	0
Kontorhold	1.198	7.000	2
Småanskaffelser	0	3.000	0
Porto, gebyrer mv.	7.328	9.000	8
Telefonudgifter og webside	2.765	1.600	3
Diverse	0	2.500	0
	<u>116.166</u>	<u>121.100</u>	<u>114</u>

## Noter

	2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	2012 t.kr.
<b>6. Foreningsudgifter</b>			
Bestyrelsesmøder	15.879	20.000	8
Fællesmøder og generalforsamling	2.952	7.000	3
Fællesaktiviteter	1.154	2.000	0
Kontingenter	13.960	13.000	14
Gaver	688	1.000	1
Kursus, bestyrelse	0	2.000	0
	<u>34.633</u>	<u>45.000</u>	<u>26</u>
<b>7. Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer</b>			
Gartner	54.000		70
Vej -rydning/saltning	50.625		12
Diverse udgifter, fællesarealer	1.960		5
	<u>106.585</u>	<u>97.500</u>	<u>87</u>
<b>8. Finansielle poster</b>			
Renteindtægt, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	12.497		0
Renteudgift, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	(11.084)		(4)
Prioritetsrenter, Nordea kredit	(13.417)		0
Låneomkostninger	(53.000)		0
	<u>(65.004)</u>	<u>(33.600)</u>	<u>(4)</u>
<b>9. Ejendommen matr. nr. 14dh, Jersie By, Jersie</b>			
Anskaffelsessum primo		56.639.778	56.640
Tilgang, anslået forbedringsdel, vinduer og døre		1.250.000	0
		<u>57.889.778</u>	<u>56.640</u>
<b>Offentlig vurdering pr. 01.10.2012</b>		<u>78.000.000</u>	<u>78.000</u>
<b>Heraf grundværdi</b>		<u>33.026.700</u>	<u>33.027</u>

## Noter

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>	<b>Realiseret 2012 t.kr.</b>
<b>10. Antenne</b>			
Overførsel til fremtidige antenneomkostninger kan specificeres således:			
Antenne primo	10.340	12.621	13
Årets omkostninger	333.050	293.080	312
Årets indbetalinger	(340.800)	(289.680)	(315)
	<u>2.590</u>	<u>16.021</u>	<u>10</u>
		<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>11. Regulering af reservationer i året</b>			
Årets reservation		444.750	1.129
Årets forbrug af reservationer		(2.151.524)	(591)
		<u>(1.706.774)</u>	<u>538</u>
<b>12. Varmeregnskab 2013/14</b>			
Indbetalt a conto, beboere		327.880	328
Varmeforbrug, a conto		(309.955)	(289)
		<u>17.925</u>	<u>39</u>
<b>13. Vandafledningsafgift 2013</b>			
Indbetalt a conto, beboere		119.280	119
Vandforbrug, a conto		(137.160)	(123)
		<u>(17.880)</u>	<u>(4)</u>
		<u>Restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
<b>14. Prioritetsgæld</b>			
Nordea Kredit, rentetilpasning, inkonvertibelt a)		<u>3.500.000</u>	<u>3.503.178</u>



## Noter

### 14. Prioritetsgæld, fortsat

<b>Opdeling af lån:</b>	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>kr.</b>
Langfristet del	2.981.584	0
Kortfristet del (næste års afdrag)	518.416	0
	<b>3.500.000</b>	<b>0</b>

a) Hovedstol nom. 3.500.000 kr. Effektiv rente pr. 31.12.2013 0,279822 pct. p.a. Restløbetid 5 1/4 år.

### 15. Eventualforpligtelser

I henhold til oplysning fra Statens Administration 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.

#### Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### 16. Forsikringer

Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring gennem ABF.

### 17. Beregning af 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

## Noter

### 17. Beregning af andelenes værdi, fortsat

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

		<u>kr.</u>
Egenkapital før andre reserver		54.580.830
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(57.889.778)	
Ejendommens værdi ifølge offentlige vurdering pr. 01.10.2012	78.000.000	
Tilgang efter vurdering, anslået forbedringsdel, vinduer og døre	<u>1.250.000</u>	21.360.222
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	3.500.000	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld vurdering pr. 31.12.2013	<u>(3.503.178)</u>	<u>(3.178)</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>		<b><u>75.937.874</u></b>
Maksimal værdi pr. andelskrone opgøres således:		
Reguleret egenkapital		<u>75.937.874</u>
Andelsindskud		<u>11.327.955</u>
<b>Maksimal værdi pr. andelskrone</b>		<b><u>6,7036</u></b>

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

## Noter

### 17. Beregning af andelenes værdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	<u>Indskud kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2013 kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel i procent af indskudskapital</u>
Type A	127.790	856.653	7,56
Type B	159.415	1.068.654	9,43
Type C	186.613	1.250.979	11,04

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.

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen strandgården III anvendes andelsindskuddene 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. 1539 af 16. december 2013 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:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	71	6.655
B2	Erhvervsandele		
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>		<b>6.655</b>
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	202
B6	<b>I alt</b>	<b>72</b>	<b>6.857</b>

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Areal bolig + grund				

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1987
D2	Ejendommens opførelsesår: 1987

## Noter

## 18. 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. 31.12.2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.250.000	11.558

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	585.650	85

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	1

## Noter

## 18. 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	Ultimomånedens 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	198.240	x 12	/6.655	357
H2	Erhvervslejeindtægt		x 12	/6.655	
H3	Boliglejeindtægt		x 12	/6.655	

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	400	170	67

## Noter

## 18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.411	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	409	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>11.820</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	10	9	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	90	86	384
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>403</b>

	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)	91

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	380	0	0

#### 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 <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	11.721	11.375
Valuarvurdering		
Anskaffelsessum (kostpris)	8.699	8.442
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	409	397
Foreslået andelsværdi	11.411	11.075
Reserver uden for andelsværdi	88	85

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	357
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	
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	31
Øvrige omkostninger	65
Finansielle poster, netto	3
Afdrag	0
	<b>100</b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100
---	-----