

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

**Årsrapport 2011**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet	3
Intern revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011	7
Balance pr. 31.12.2011	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  
Tina Hemmingsen, 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 2011 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 6,7039 kr.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 3. februar 2012

### Kasserer

Tina Hemmingsen

### Bestyrelse

Knud Rasmussen  
formand

Torben Boisen

Tina Hemmingsen

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 2011, der omfatter administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

København, den 3. februar 2012

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Intern revisors påtegning**

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

Solrød, den 3. februar 2012

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

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

### Indtægter

Boligafgift og fællesudgifter 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 indeksslån 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 indekslån mv.)

### Balancen

#### Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

#### 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 2011

	Note	Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.	Realiseret 2010 t.kr.
Boligafgift	1,2	4.001.834	4.001.834	4.145
Gebyrer mv. ved salg af boliger		9.050	0	18
<b>Indtægter</b>		<b>4.010.884</b>	<b>4.001.834</b>	<b>4.163</b>
Ejendomsskatter, renovation mv.		(775.481)	(791.050)	(698)
Forsikringer		(107.471)	(109.095)	(107)
Kontingent fællesarealforening		(49.600)	(49.400)	(49)
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	3	(5.722)	(22.000)	(17)
Vedligeholdelse og diverse fælleopgaver	4	(92.294)	(90.000)	(95)
Administration	5	(112.632)	(138.500)	(124)
Foreningsudgifter	6	(50.761)	(69.000)	(34)
Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer	7	(105.715)	(108.125)	(102)
<b>Driftsomkostninger</b>		<b>(1.299.676)</b>	<b>(1.377.170)</b>	<b>(1.226)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.711.208</b>	<b>2.624.664</b>	<b>2.937</b>
Finansielle poster	8	(46.286)	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.664.922</b>	<b>2.624.664</b>	<b>2.937</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		182.310	97.336	36
<b>Overført til overført resultat mv.:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		2.527.327	2.527.328	2.901
Indeksregulering af indeksslån		(44.715)	0	0
		<b>2.482.612</b>	<b>2.527.328</b>	<b>2.901</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.664.922</b>	<b>2.624.664</b>	<b>2.937</b>

**Balance pr. 31.12.2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 t.kr.</u>
<b>Grunde og bygninger</b>			
Anskaffelsessum	10	<u>56.639.778</u>	<u>56.640</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>44</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>44</u>
Kassebeholdning fælleshus		8.496	3
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		<u>0</u>	<u>168</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.496</u>	<u>171</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>56.648.274</u></u>	 <u><u>56.855</u></u>

**Balance pr. 31.12.2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskud (andele)		<u>11.327.955</u>	<u>11.328</u>
<b>Overført resultat mv.</b>			
<b>Prioritetsafdrag</b>			
Prioritetsafdrag, primo		60.160.041	57.259
Prioritetsafdrag i året		<u>2.527.327</u>	<u>2.901</u>
		<u>62.687.368</u>	<u>60.160</u>
<b>Indekstillæg</b>			
Indekstillæg primo		(17.330.853)	(17.224)
Indekstillæg, året		<u>(44.715)</u>	<u>(107)</u>
		<u>(17.375.568)</u>	<u>(17.331)</u>
<b>Overført resultat</b>			
Overført overskud, primo		<u>(2.058.925)</u>	<u>(2.059)</u>
Overført resultat mv. i alt		<u>43.252.875</u>	<u>40.770</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>54.580.830</u>	<u>52.098</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.162.849	2.192
Regulering af reservationer	11	<u>(408.690)</u>	<u>(29)</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>1.754.159</u>	<u>2.163</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>56.334.989</u>	<u>54.261</u>

**Balance pr. 31.12.2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 t.kr.</u>
<b>Prioritetsgæld</b>		<u>0</u>	<u>2.483</u>
<b>Varmeregnskab 2011/12:</b>			
Indbetalt aconto, beboere		327.880	328
Varmeforbrug, a conto		<u>(289.335)</u>	<u>(289)</u>
		<u><b>38.545</b></u>	<u><b>39</b></u>
<b>Vandafledningsafgift 2011:</b>			
Indbetalt aconto, beboere		119.280	119
Vandforbrug, aconto		<u>(117.669)</u>	<u>(125)</u>
		<u><b>1.611</b></u>	<u><b>(6)</b></u>
<b>Antenneregnskab</b>	9	<u><b>(13.461)</b></u>	<u><b>(13)</b></u>
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		190.238	0
Depositum, fælleshus		22.000	14
Mellemregning, handler		0	2
Varmeafregning, tidligere år		19.525	0
Diverse kreditorer		<u>54.827</u>	<u>75</u>
		<u><b>286.590</b></u>	<u><b>91</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>313.285</b></u>	<u><b>2.594</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>56.648.274</b></u></u>	<u><u><b>56.855</b></u></u>
Garantiforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser	13		
Forsikringer	14		
Øvrige noter	15		

## Noter

### 1. Boligafgift

Boligafgift er opgjort eksklusiv varmebidrag og antenneafgift og har i 2011 (1. januar - 30. november) været opkrævet som følger:

Type A	2.641 kr. pr. måned
Type B	3.295 kr. pr. måned
Type C	3.858 kr. pr. måned

	<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2011 kr.</b>	<b>Realiseret 2010 t.kr.</b>
<b>2. Boligafgift</b>			
Boligafgift	2.575.584	2.575.584	2.810
Fællesudgifter	<u>1.426.250</u>	<u>1.426.250</u>	<u>1.335</u>
	<b><u>4.001.834</u></b>	<b><u>4.001.834</u></b>	<b><u>4.145</u></b>
<b>3. Drift og vedligeholdelse af fælleshus</b>			
Lejeindtægter	55.850	40.000	45
Erstatninger	<u>1.540</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Indtægter</b>	<b><u>57.390</u></b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>46</u></b>
Varme	18.939	18.000	19
El	9.517	8.000	8
Vandafgift	2.477	4.000	2
Forsikring	0	0	1
Rengøring og opsyn	16.000	16.000	16
Udlejning, løn	6.000	6.000	6
Vedligeholdelse og rengøring	<u>10.179</u>	<u>10.000</u>	<u>11</u>
<b>Omkostninger</b>	<b><u>63.112</u></b>	<b><u>62.000</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>Resultat fælleshus, underskud</b>	<b><u>5.722</u></b>	<b><u>22.000</u></b>	<b><u>17</u></b>

## Noter

	<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2011 kr.</b>	<b>Realiseret 2010 t.kr.</b>
<b>4. Vedligeholdelse og diverse fællesopgaver</b>			
Låsesmed	595		0
Kloakservice	7.000		3
Snedker og tømrer	48.198		32
VVS	8.204		27
Diverse	3.428		3
	<b>67.425</b>	<b>90.000</b>	<b>65</b>
Vinduesprojekt	516.025	500.000	0
Fugning, badeværelser	99.844	91.000	0
Redaner	0		95
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen (2010, redaner)	0	0	(65)
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	(591.000)	(591.000)	0
	<b>92.294</b>	<b>90.000</b>	<b>95</b>
<b>5. Administration</b>			
Honorar, formand	20.000	20.000	20
Honorar, kasserer	30.000	30.000	30
Honorar, håndværkskontrakt	18.000	18.000	18
Revision	31.500	35.000	34
Regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år	0	0	7
Advokat	0	10.000	0
Kontorhold	2.779	7.000	5
Småanskaffelser	0	3.000	0
Porto, gebyrer mv.	7.259	9.000	7
Telefonudgifter og webside	3.094	4.000	3
Diverse	0	2.500	0
	<b>112.632</b>	<b>138.500</b>	<b>124</b>

## Noter

	<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2011 kr.</b>	<b>Realiseret 2010 t.kr.</b>
<b>6. Foreningsudgifter</b>			
Bestyrelsesmøder	15.156	20.000	15
Fællesmøder og generalforsamling	22.665	32.000	4
Fællesaktiviteter	510	2.000	1
Kontingenter	12.162	12.000	12
Gaver	268	1.000	2
Kursus, bestyrelse	0	2.000	0
	<b>50.761</b>	<b>69.000</b>	<b>34</b>
<b>7. Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer</b>			
Gartner	54.000		60
Vej -rydning/saltning	51.000		41
Jordvold	0		0
Diverse udgifter, fællesarealer	715		1
	<b>105.715</b>	<b>108.125</b>	<b>102</b>
<b>8. Finansielle poster</b>			
Renteindtægt, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	2.308		0
Renteudgift, Nordea , kontonr. 2551 575 635, driftskonto	(3.879)		0
Indeksregulering af indeksslån	(44.715)		0
	<b>(46.286)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Antenne</b>			
Overførsel til fremtidige antenneomkostninger kan specificeres således:			
Antenne primo	(12.621)	(12.621)	(38)
Årets indbetalinger	289.680	289.680	290
Årets omkostninger	(290.520)	(293.080)	(265)
	<b>(13.461)</b>	<b>(16.021)</b>	<b>(13)</b>
<b>10. Ejendom</b>			
Ejendommens kontantvurdering udgør 78.000.000 kr. pr. 01.10.2010.			

## Noter

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>t.kr.</u>
<b>11. Regulering af reservationer i året</b>		
Årets reservation	182.310	36
Årets forbrug af reservationer	<u>(591.000)</u>	<u>(65)</u>
	<u>(408.690)</u>	<u>(29)</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

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

#### Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Andelenes værdi er fastsat på grundlag af egenkapitalen før generalforsamlingsbestemte reservationer (ejendommens anskaffelseskurs) og vil pr. 31. december 2011 udgøre 54.581 t.kr., svarende til kurs 481,82 fordelt således:

	<b>Indskud kr.</b>	<b>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2011 kr.</b>
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 2010, 78.000 t.kr., samt seneste opgjorte kursværdi af obligationsgælden, 0 t.kr., vil egenkapitalen udgøre 75.941 t.kr., svarende til kurs 670,39 fordelt således:

	<b>Indskud kr.</b>	<b>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2011 kr.</b>
Type A	127.790	856.687
Type B	159.415	1.068.696
Type C	186.613	1.251.028

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.