

Andelsboligforeningen Strandgården III

CVR-nr. 14 21 42 75

Solrød Kommune

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	22

Foreningsoplysninger

Forening

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

CVR-nr. 14 21 42 75

Hjemstedskommune: Solrød Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

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

Intern revisor

Pia Skelmosé

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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 16.02.2016

Bestyrelse

Knud Rasmussen
formand

Torben Boisen
næstformand

Yvonne Pauly
kasserer

Kirsten Christensen

Niels Pedersen

Intern revisors påtegning

Jeg har gennemgået årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III med tilhørende specifikationer

De er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015.

Solrød, den 16.02.2016

Intern revisor

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården III

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges 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.

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, 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.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 foreningens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 16.02.2016

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 regnskabsperioden 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 regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med at 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, 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 regnskabsperiodens 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2015 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 paragraf 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 15, stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift, andelshavere	1	2.303.064	2.303.064	2.370.360
Tilskud, energibesparelser		0	0	40.783
Øvrige indtægter	2	53.610	31.200	69.550
Indtægter		2.356.674	2.334.264	2.480.693
Ejendomsskat og forsikringer	3	(775.673)	(777.260)	(767.784)
Forbrugsafgifter	4	(216.739)	(217.940)	(220.602)
Renholdelse	5	(100.775)	(139.000)	(63.775)
Vedligeholdelse, løbende	6	(109.963)	(130.000)	(91.383)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	(66.450)	(100.000)	(332.280)
Administrationsomkostninger	8	(146.537)	(135.300)	(141.627)
Øvrige foreningsomkostninger	9	(56.571)	(68.500)	(43.999)
Omkostninger		(1.472.708)	(1.568.000)	(1.661.450)
Resultat før finansielle poster		883.966	766.264	819.243
Finansielle indtægter	10	26.326	2.000	26.226
Finansielle omkostninger	11	(81.512)	(62.661)	(83.318)
Årets resultat		828.780	705.603	762.151
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Andre reserver"				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	903.051
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	(140.900)
		0	0	762.151
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		684.780	684.780	505.846
Overført restandel af årets resultat		144.000	20.823	(505.846)
		828.780	705.603	0
Disponeret		828.780	705.603	762.151

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen matr. nr. 14dh, Jersie By, Jersie	12	57.889.778	57.889.778
Materielle anlægsaktiver		57.889.778	57.889.778
Anlægsaktiver		57.889.778	57.889.778
Antenneregnskab	13	4.470	2.376
Varmeafregning		0	37.488
Vandregnskab, igangværende	14	39.970	28.660
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	7.982
Forudbetalte omkostninger		5.675	6.500
Tilgodehavender		50.115	83.006
Likvide beholdninger	15	1.745.080	1.570.945
Omsætningsaktiver		1.795.195	1.653.951
Aktiver		59.684.973	59.543.729

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andelsindskud		11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		44.081.655	43.252.875
Egenkapital før andre reserver		55.409.610	54.580.830
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.347.801	1.347.801
Andre reserver		1.347.801	1.347.801
Egenkapital	16	56.757.411	55.928.631
Prioritetsgæld	17	2.309.375	2.994.154
Bankgæld	18	504.726	504.726
Deposita		11.000	12.200
Varmeafregning		7.857	0
Varmeregnskab, igangværende	19	54.185	61.139
Anden gæld	20	40.419	42.879
Gældsforpligtelser	21	2.927.562	3.615.098
Passiver		59.684.973	59.543.729
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Hæftelsesforhold	24		
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
1. Boligafgift, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	2.303.064	2.303.064	2.370.360
	2.303.064	2.303.064	2.370.360
2. Øvrige indtægter			
Gebyr mv. ved salg af boliger	23.000	0	28.500
Lejeindtægter, fælleshus	29.550	31.200	40.050
Erstatninger, fælleshus	560	0	1.000
Diverse øvrige indtægter	500	0	0
	53.610	31.200	69.550
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	661.057	661.060	654.401
Forsikringer	113.551	113.600	112.345
Arbejdsskedeforsikring	1.065	2.600	1.038
	775.673	777.260	767.784
Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af kontingent til ABF.			
4. Forbrugsafgifter			
Dagrenovation mv.	182.760	182.940	188.109
Renovation, fælleshus	7.011	7.000	6.393
Elforbrug, fælleshus	5.558	6.000	5.852
Vandafgift, fælleshus	4.116	4.000	3.708
Varmeforbrug fælleshus	17.294	18.000	16.540
	216.739	217.940	220.602
5. Renholdelse			
Kontingent fællesarealforening	13.900	35.500	(21.600)
Gartner	54.000	54.000	54.000
Vej- rydning/saltning	16.875	33.500	15.375
Rengøring og opsyn af fælleshus, løn	16.000	16.000	16.000
	100.775	139.000	63.775

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	0	2.119
Kloakservic	27.659	0	20.228
Snedker og tømrer	53.875	0	21.776
VVS	7.079	0	38.103
Løbende vedligeholdelse, fælleshus	7.789	10.000	8.808
Diverse materialer og småanskaffelser	13.561	120.000	349
	109.963	130.000	91.383
7. Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Redaner	0	0	332.280
Udskiftning af køkken, fælleshus	66.450	100.000	0
	66.450	100.000	332.280
8. Administrationsomkostninger			
Honorar, formand	20.000	20.000	20.000
Honorar, kasserer	33.750	33.750	30.000
Honorar, udlejning af fælleshus	7.500	7.500	6.000
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	32.100
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	3.125	0	0
Kontorhold	310	4.000	1.967
Edb-udgifter og software	20.201	2.400	2.791
Småanskaffelser	508	6.000	11.183
Porto, gebyrer mv.	8.116	9.000	8.087
Telefonudgifter og webside	2.146	3.400	1.835
Kørsel	511	0	399
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus	126	0	7.644
Diverse	1.894	2.500	21
	146.537	135.300	141.627

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder	31.972	35.000	18.352
Fællesmøder og generalforsamling	5.205	14.500	4.871
Fællesaktiviteter	5.332	2.000	6.785
Kontingenter	13.963	14.000	13.831
Gaver	99	1.000	160
Kursus, bestyrelse	0	2.000	0
	56.571	68.500	43.999
10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	26.250	2.000	26.226
Renteindtægter, debitorer	76	0	0
	26.326	2.000	26.226
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 17	62.662	62.661	64.445
Renteudgifter, pengeinstitutter	18.750	0	18.806
Øvrige renteudgifter	100	0	67
	81.512	62.661	83.318

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
12. Ejendommen matr. nr. 14dh, Jersie By, 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 vurdering 01.10.2014	<u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>33.026.700</u>	<u>33.026.700</u>
13. Antenneregnskab		
Saldo primo	2.376	2.589
Afholdte omkostninger	374.134	349.107
	<u>376.510</u>	<u>351.696</u>
Indbetalt aconto, beboere	(372.040)	(349.320)
Saldo ultimo	<u>4.470</u>	<u>2.376</u>
14. Vandregnskab, igangværende		
Indbetalt aconto	(119.280)	(119.280)
Afholdte omkostninger, vandværk	159.250	147.940
	<u>39.970</u>	<u>28.660</u>
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, fælleshus	4.409	4.322
Nordea, konto 6889 122 305, fælleshuskonto	32.844	8.944
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto	1.189.958	1.047.310
Nordea, konto 0746 233 337, driftskonto Prioritets SDO	517.869	510.369
	<u>1.745.080</u>	<u>1.570.945</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014		
	kr.	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	43.252.875	43.252.875		
Betalte prioritetsafdrag	684.780	505.846		
Overført restandel af årets resultat	144.000	(505.846)		
Saldo ultimo	44.081.655	43.252.875		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo	1.347.801	585.650		
Reserveret til vedligeholdelse i året	0	903.051		
Årets forbrug	0	(140.900)		
Saldo ultimo	1.347.801	1.347.801		
Egenkapital i alt 31.12	56.757.411	55.928.631		
	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
	kr.	kr.	kr.	kr.
17. Prioritetsgæld				
Nordea Kredit	a) 3.500.000	62.662	2.309.375	2.281.253
		62.662	2.309.375	2.281.253
			2015	2014
			kr.	kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			1.612.614	2.309.374
Kortfristet del (næste års afdrag)			696.761	684.780
			2.309.375	2.994.154

a) Nordea Kredit, variabelt Kontantlån. Inkonvertibelt. Lånerente pr. 31.12.2015 1,738368 pct. p.a. Restløbetid 3 år og 3 måneder. Næste rentetilpasning er efter lånets udløb.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
18. Bankgæld		
Nordea, konto 8979 853 298, Prioritets SDO	504.726	504.726
	504.726	504.726
19. Varmeregnskab, igangværende		
Indbetalt akonto	327.880	327.880
Afholdte omkostninger, fjernvarme	(273.695)	(266.741)
	54.185	61.139
20. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	32.100
A-skat, AM-bidrag og ATP	11.669	10.733
Skyldig løn	0	46
	40.419	42.879

21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 1.613 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 årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
25. Drift og vedligeholdelse af fælleshus			
Lejeindtægter	29.550	31.200	40.050
Erstatninger	560	0	1.000
Indtægter	30.110	31.200	41.050
Renovation, jf. note 4	7.011	7.000	6.393
Elforbrug, jf. note 4	5.558	6.000	5.852
Vandafgift, jf. note 4	4.116	4.000	3.708
Varmeforbrug, jf. note 4	17.294	18.000	16.540
Rengøring og opsyn, løn, jf. note 5	16.000	16.000	16.000
Løbende vedligeholdelse, jf. note 6	7.789	10.000	8.808
Udskiftning af køkken, jf. note 7	66.450	100.000	0
Bestyrelses honorar, udlejning af fælleshus, jf. note 8	7.500	7.500	6.000
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus, jf. note 8	126	0	7.644
Omkostninger	131.844	168.500	70.945
	(101.734)	(137.300)	(29.895)

Note, nøgleoplysninger

26. 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. 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. Det samlede areal af bolig og grund, som anvendes til fordelingen udgør følgende pr. bolig				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1986
D2	Ejendommens opførelsesår: 1987

Note, nøgleoplysninger

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. 31.12.2015 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. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.347.801	203

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	2

Note, nøgleoplysninger**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)	67	115	125

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.540	Andelsværdi på balancedagen (note 27) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	170	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.710	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. 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.)	24	14	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	384	48	10
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	408	62	27

	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)	95

Note, nøgleoplysninger

26. Nøgleoplysninger, fortsat

	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)	0	76	103

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	170	170
Foreslået andelsværdi	11.540	11.540
Reserver uden for andelsværdi	203	203

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	346
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	8
Øvrige omkostninger	59
Finansielle poster, netto	2
Afdrag	31
	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 andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

		2015	2014
		kr.	kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital før andre reserver		55.409.610	54.580.830
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2014	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	(2.281.253)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.309.375	28.122	39.610
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>76.797.954</u>	<u>75.980.662</u>
Andelsindskud		<u>11.327.955</u>	<u>11.327.955</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2015	2014
	kr.	kr.
27. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andelsindskud opgøres således:		
Reguleret egenkapital	76.797.954	75.980.662
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
Maksimal værdi pr. andelskrone	6,7795	6,7074

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. andelsindskud fastsættes til 6,7795 kr.

På den ordinære generalforsamling den 29.03.2015 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 6,7074 kr.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig	Antal andele stk.	Indskud kr.	Værdi pr. andel pr. 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 29.03.2015 kr.
Type A	4	127.790	866.352	857.139
Type B	62	159.415	1.080.754	1.069.260
Type C	5	186.613	1.265.143	1.251.688
Afrunding	0	0	83	(454)
I alt	71	11.327.955	76.797.954	75.980.662