



Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding  
Telefon: 75 53 00 00  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Andelsboligforeningen Strandgården III**  
**CVR-nr. 14 21 42 75**  
**Solrød Kommune**  
**Årsrapport 2023**

## **Indholdsfortegnelse**

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Noter til årsregnskabet	12
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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### **Bestyrelse**

Niels Pedersen, formand

Jeanette Lodberg

Yvonne Pauly, kasserer

Frede Andersen

Eva Tholsted

### **Intern revisor**

Torben Brønsholm

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. marts 2024

### **Dirigent**

---

## Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 1.392 af 14. juni 2021, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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 15. marts 2024

### Bestyrelse

Niels Pedersen  
formand

Jeanette Lodberg

Yvonne Pauly

Frede Andersen

Eva Tholsted

### Intern revisors påtegning

Jeg har gennemgået årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023.

Solrød, den 15. marts 2024

### Intern revisor

Torben Brønsholm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården III

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 1.392 af 14.06.2021 fra Erhvervsministeriet, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1.392 af 14.06.2021 fra Erhvervsministeriet, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. 1.392 af 14.06.2021 fra Erhvervsministeriet, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Kolding, den 15. marts 2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lone Merete Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29390

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1.392 af 14. juni 2021 fra erhvervsministeriet, 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. 1.392 af 14. juni 2021, fra erhvervsministeriet, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningslovens §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 regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

### 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.).



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1.392 af 14. juni 2021 fra erhvervsministeriet 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til lov om andelsboliger samt vedtægternes paragraf 20.

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

## Resultatopgørelse for 2023

	Note	Realiseret 2023 kr.	Ikke revideret budget 2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift andelshavere	1	2.126.145	2.124.360	2.144.181
Øvrige indtægter	2	45.999	34.600	55.193
<b>Indtægter</b>		<b>2.172.144</b>	<b>2.158.960</b>	<b>2.199.374</b>
Ejendomsskat og forsikring	3	-842.171	-841.679	-814.775
Forbrugsafgifter	4	-288.668	-273.890	-280.865
Renholdelse	5	-179.648	-144.850	-139.725
Vedligeholdelse, løbende	6	-494.388	-1.215.000	-443.272
Administrationsomkostninger	7	-217.883	-192.300	-193.283
Øvrige foreningsomkostninger	8	-39.032	-57.500	-31.829
Afskrivninger, ladestandere	12	-14.019	0	-14.019
<b>Omkostninger</b>		<b>-2.075.808</b>	<b>-2.725.219</b>	<b>-1.917.768</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>96.336</b>	<b>-566.259</b>	<b>281.606</b>
Finansielle indtægter	9	818	0	2.582
Finansielle omkostninger	10	-118	0	-10.273
Finansielle udgifter		<b>700</b>	<b>0</b>	<b>-7.691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97.036</b>	<b>-566.259</b>	<b>273.915</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	0
<b>Overført til "Andre reserver"</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
Overført restandel af årets resultat		97.036	-566.259	273.915
		<b>97.036</b>	<b>-566.259</b>	<b>273.915</b>
<b>Disponeret</b>		<b>97.036</b>	<b>-566.259</b>	<b>273.915</b>

**Balance pr. 31.12.2023**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Ejendommen matr. Nr. 14dh, Jersie By, Jersie	11	57.889.778	57.889.778
Ladestandere til elbiler	12	112.150	126.169
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>58.001.928</b>	<b>58.015.947</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.001.928</b>	<b>58.015.947</b>
Varmeregnskab igangværende	16	0	61.221
Tilgodehavende husleje		0	0
Forudbetalte omkostninger		0	21.922
Skattekonto		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>83.143</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<b>3.883.734</b>	<b>1.941.331</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.883.734</b>	<b>2.024.474</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.885.661</b>	<b>60.040.421</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		47.706.324	47.633.385
<b>Egenkapital</b>		<b>59.034.279</b>	<b>58.961.340</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.000.000	1.000.000
		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Egenkapital</b>	15	<b>60.034.279</b>	<b>59.961.340</b>
Deposita		13.500	8.500
Antenneregnskab	13	0	2.405
Mellemværender ved salg af boliger	18	1.683.753	5.594
Anden gæld	17	121.649	62.582
Varmeregnskab igangværende	16	32.480	0
<b>Gældsforpligtelser</b>	19	<b>1.851.383</b>	<b>79.081</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.885.661</b>	<b>60.040.421</b>
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Hæftelsesforhold	22		
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

## Noter til regnskabet

	2023	Ikke revideret Budget 2023	2022
<b>1. Boligafgifter, andelshavere</b>			
Boligafgift, beboelse	2.126.145	2.124.360	2.144.181
	<b>2.126.145</b>	<b>2.124.360</b>	<b>2.144.181</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af boliger	10.500	0	19.600
Lejeindtægter, fælleshus	29.450	28.600	29.150
Erstatninger, fælleshus	0	0	60
Køb af ladebrik - elstandere	1.000	6.000	2.000
Kickback elforbrug	3.549	0	4.383
Depositum	1.500	0	0
Varmeregnskab	0	0	0
Antenneregnskab	0	0	0
	<b>45.999</b>	<b>34.600</b>	<b>55.193</b>
<b>3. Ejendomsskatter og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	674.611	674.612	674.611
Forsikringer	165.667	165.667	138.375
Arbejdsskadeforsikring	1.893	1.400	1.789
	<b>842.171</b>	<b>841.679</b>	<b>814.775</b>
Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af kontingent til ABF.			
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Dagrenovation mv.	267.892	252.890	261.532
Renovation, fælleshus	0	0	0
Elforbrug fælleshus	3.755	2.000	3.483
Vandafgift, fælleshus	3.541	4.000	1.369
Varmeforbrug, fælleshus	13.480	15.000	14.481
	<b>288.668</b>	<b>273.890</b>	<b>280.865</b>
<b>5. Renholdelse</b>			
Kontingent fællesarealforening	25.250	24.850	24.850
Gartner	56.250	114.000	58.750
Vej-rydning/saltning	71.625	0	55.500
Rengøring og opsyn af fælleshus, løn	5.625	6.000	625
Diverse vedr. fællesarealer	0	0	0
Kystsikring	20.898	0	0
	<b>179.648</b>	<b>144.850</b>	<b>139.725</b>

## Noter til regnskabet

	2023	Ikke revideret Budget 2023	2022
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	131.636	75.000	61.953
Maler	15.125	0	3.875
Kloakservice	6.139	0	21.675
Snedker/tømrer	100.103	34.000	178.608
VVS	77.665	1.000.000	131.448
Løbende vedligeholdelse, fælleshus	3.541	10.000	35.485
Diverse materialer og småanskaffelser	158.980	96.000	10.229
Elektriker	1.199	0	0
	<b>494.388</b>	<b>1.215.000</b>	<b>443.272</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Honorar, formand	25.200	25.200	26.567
Honorar, kasserer	44.000	44.000	43.050
Honorar, udlejning af fælleshus	12.000	12.000	11.750
Honorar håndværkskontrakt	22.800	22.800	22.275
Telefongodtgørelse, kasserer og udlejning af fælleshus	1.600	0	1.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.375	32.000	34.000
Honorar valuarvurdering	23.750	20.000	23.750
Kontorhold	1.035	2.400	484
Edb-udgifter og software	32.982	17.000	13.859
Småanskaffelser	1.589	0	0
Porto, gebyrer mv.	13.267	12.000	12.155
Telefonudgifter og webside	1.822	2.400	828
Øvrige administrationsudgifter, fælleshus	3.462	0	2.956
Diverse	0	2.500	9
	<b>217.883</b>	<b>192.300</b>	<b>193.283</b>
<b>8. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesmøder	17.462	28.000	9.698
Gaver og blomster	0	0	0
Fællesmøder og generalforsamling	4.363	11.500	6.265
Fællesaktiviteter, foreningens jubilæum	683	2.000	0
Kontingenter	16.524	16.000	15.867
	<b>39.032</b>	<b>57.500</b>	<b>31.829</b>
<b>9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	0	0
Renteindtægter, debitorer	818	0	2.582
	<b>818</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger, pengeinstitutter	118	0	10.273
	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>10.273</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023 kr.	2022 kr.
<b>11. Ejendommen matr.nr. 14dh, Jersie Bt, Jersie</b>		
Anskaffelsessum primo	57.889.778	57.889.778
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	57.889.778	57.889.778
<b>Offentlig almindelig ejendomsvurdering 01.10.2023</b>	78.000.000	78.000.000
<b>Heraf grundværdi</b>	32.201.000	32.201.000
For 2023 er indhentet valuarvurdering		
Valuarvurderingen er af EDC Erhverv, Poul Erik Bech opgjort til	134.700.000	134.600.000
<b>12. Ladestandere</b>		
Anskaffelsessum	126.169	140.188
Årets afskrivning, 10%	-14.019	-14.019
	<b>112.150</b>	<b>126.169</b>
<b>13. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	-2.405	-5.813
Afholdte omkostninger	645.193	171.936
	<b>642.789</b>	<b>166.123</b>
Indbetalt aconto, beboere	-642.789	-168.528
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.405</b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, fælleshus	15.877	12.740
Nordea, konto 6889 122 305, fælleshuskonto	124.933	94.433
Nordea, konto 2551 575 635, Driftskonto	3.742.924	1.834.159
Nordea, konto 0746 233 337, driftskonto Prioritets SDO	0	0
	<b>3.883.733</b>	<b>1.941.331</b>
<b>15. Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo primo	11.327.955	11.327.955
<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.327.955</b>	<b>11.327.955</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	47.633.385	47.359.470
Øvrige reguleringer, tidligere år	-24.097	0
Overført restandel af årets overskud	97.036	273.915
<b>Saldo ultimo</b>	<b>47.706.324</b>	<b>47.633.385</b>



## Noter til årsregnskabet

	2023 kr.	2022 kr.
<b>15. Egenkapital (forsat)</b>		
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse i året	0	0
Årets forbrug	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Egenkapital i alt 31.12.2023</b>	<b>60.034.279</b>	<b>59.961.340</b>

### 16. Varmeregnskab, igangværende

Indbetalt aconto	562.080	562.080
Afholdte omkostninger, fjernvarme	-529.600	-510.000
Varmeafregning	-1	2.699
Varme difference konto	0	-116.000
	<b>32.480</b>	<b>-61.221</b>

### 17. Anden gæld

Skyldige håndværkere	15.613	6.250
Fejl vandopgørelse Solrød kommune	0	9.640
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.375	34.000
A-skat, AM-bidrag og ATP	12.692	12.692
Skyldige omkostninger	58.970	0
	<b>121.649</b>	<b>62.582</b>

### 18. Mellemværender ved salg af boliger

Mellemværender ved salg af boliger	1.683.753	5.594
	<b>1.683.753</b>	<b>5.594</b>

### 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 0 kr. langfristede gældsforpligtelser.

### 20. 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 Solrød kommune til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 34.230 t.kr. jf. §160 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).

### 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

### 22. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsregnskabet

	2023	Ikke revideret Budget 2023	2022
<b>23. Drift og vedligeholdelse af fælleshus</b>			
Lejeindtægter, jf. note 2	29.450	28.600	29.150
Erstatninger	0	0	60
Regulering depositum	1.500	0	0
<b>Indtægter</b>	<b>30.950</b>	<b>28.600</b>	<b>29.210</b>
Renovation, jf. note 4	0	0	0
Elforbrug, jf. note 4	3.755	2.000	3.483
Vandafgift, jf. note 4	3.541	4.000	1.369
Varmeforbrug, jf. note 4	13.480	15.000	14.481
Rengøring og opsyn, løn, jf. note 5	5.625	6.000	625
Løbende vedligeholdelse, jf. note 6	3.541	10.000	35.485
Bestyrelseshonorar, udlejning af fælleshus, jf. note 8	12.000	12.000	11.750
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus, jf. note 8	3.462	0	2.956
<b>Omkostninger</b>	<b>45.404</b>	<b>49.000</b>	<b>70.150</b>
	<b>-14.454</b>	<b>-20.400</b>	<b>-40.940</b>

## Note, nøgleoplysninger

### 24. 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. 1.392 af 14. juni 2021 jf. erhvervsministeriet 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?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften fordeles i henhold til det samlede areal af bolig og grund, i alt 22.233 kvm.				

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1986
D2	Ejendommens opførelsesår: 1987

## Note, nøgleoplysninger

## 24. 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	

Valuarvurdering anvendes fra regnskabsåret 2019

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 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	134.700.000	19.644

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	146

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0,74

## Note, nøgleoplysninger

## 24. 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	176435	x 12	/6655	318
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/6655	0
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/6655	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat 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>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	14	41	15

## Note, nøgleoplysninger

## 24. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.577	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-305	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>18.272</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, 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. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	98	65	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>98</b>	<b>65</b>	<b>72</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)	97

## Note, nøgleoplysninger

## 24. 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)	0	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	20.240	19.644
Anskaffelsessum (kostpris)	8.716	8.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	(305)	(296)
Foreslået andelsværdi	18.577	18.030
Reserver uden for andelsværdi	150	146

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	319
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	24
Øvrige omkostninger	76
Finansielle poster, netto	(0)
Afdrag	0
	<b>100</b>

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

## Note, værdiansættelse af andele

### 25. 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 b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregning efter litra b, valuarvurdering			
Egenkapital før andre reserver		59.034.279	58.961.340
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge valuar			
Vurdering pr. 31.12.2023	134.700.000		
Ejendommens bogførte værdi inkl. ladestandere	-58.001.928	76.698.073	76.584.054
Regulering, prioritetsgæld		0	0
Maksimal reguleret egenkapital		<b>135.732.351</b>	<b>135.545.394</b>
Andelsindskud		<b>11.327.955</b>	<b>11.327.955</b>



## Note, værdiansættelse af andele

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>25. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
Maksimalværdien pr. andelsindskud opgøres således:		
Reguleret egenkapital	135.732.351	135.545.394
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
Maksimal værdi pr. andelskrone	<b>11,9821</b>	<b>11,9656</b>
Bestyrelsens forslag til andelsværdi:		
Reguleret egenkapital	135.732.351	135.545.394
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt fremtidige reoveringer	-12.100.000	-12.100.000
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<b>123.632.351</b>	<b>123.445.394</b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdi pr. andelskrone opgøres således:		
Reguleret egenkapital	123.632.351	123.445.394
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
Bestyrelsens forslag til værdi pr. andelskrone	<b>10,9139</b>	<b>10,8974</b>

Vurdering af handelsværdi pr. 31.12.2023 er foretaget af statsautoriseret ejendomsmæglerfirma og diplomvaluuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model baseret på ejendommens forventede pengestrøm og et forretningskrav på 5,25%

Jo højere krav køber stiller til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Den beregnede værdi svarer til en kvm. pris på 20.240 kr.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurderingen vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelse af ejendommens handelsværdi.

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 10,9139 kr.

På den ordinære generalforsamling den 26. marts 2023 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 10,8974

**Note, værdiansættelse af andele**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Bolignr.</b>	<b>Antal andele stk.</b>	<b>Indskud kr.</b>	<b>Forslag til andelenes værdi 31.12.2023 kr.</b>	<b>Vedtaget værdi pr. andel, på generalforsamling 26.03.2023 kr.</b>
Type A	4	127.790	1.394.687	1.392.579
Type B	62	159.415	1.739.839	1.737.209
Type C	5	186.613	2.036.676	2.033.597
Afrunding	0	0	205	135
<b>I alt</b>	<b>71</b>	<b>11.327.955</b>	<b>123.632.351</b>	<b>123.445.394</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Lone Merete Hansen**

**DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:**

**33963556**

**Revisor**

Serienummer: 65b5fb9d-3fd8-4b28-a712-11419db99bf0

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-03-18 09:07:38 UTC



**Yvonne Kjeldal Pauly**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: af67b38f-302a-4b4b-bc01-8bb2888728b8

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-03-18 09:09:08 UTC



**Eva Tholsted**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: d3b5d759-8928-4087-980b-33e8b91daf48

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-18 09:37:54 UTC



**Jeanette Maj Lodberg**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 53001b91-53e6-4ae6-852b-ddbf661c5045

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 09:48:25 UTC



**Torben Brønsholm**

**Intern revisor**

Serienummer: e4cd05c5-877b-4293-a037-fa823211c72f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 10:13:52 UTC



**Niels Carsten Pedersen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 7f532edb-cae1-4fda-a64a-a7f375788ca8

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 11:26:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: KOAWJ-DWG3E-IO4Q2-PC5A4-7H60C-3450T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Frede Jørgen Andersen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 0a06a904-77cc-42a0-8b0e-f425ce20bc18

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-19 10:46:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: KOAWJ-DWG3E-IO4Q2-PC5A4-7H60C-3450T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**