

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

Årsrapport 2024

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2024	9
Balance pr. 31.12.2024	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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Niels Pedersen, formand

Jeanette Lodberg

Yvonne Pauly, kasserer

Frede Andersen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Egtved Alle' 4

6000 Kolding

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30. marts 2025

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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 30. marts 2025

Bestyrelse

Niels Pedersen
formand

Jeanette Lodberg

Yvonne Pauly

Frede Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisors 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 30. marts 2025

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 reservede 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 25. 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 2024

		Realiseret 2024 kr.	Ikke revideret budget 2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift andelshavere	1	2.117.220	2.117.220	2.126.145
Øvrige indtægter	2	42.563	34.600	45.999
Indtægter		2.159.783	2.151.820	2.172.144
Ejendomsskat og forsikring	3	-872.904	-870.013	-842.171
Forbrugsafgifter	4	-289.337	-327.988	-288.668
Renholdelse	5	-170.627	-167.250	-179.648
Vedligeholdelse, løbende	6	-191.368	-270.000	-494.388
Administrationsomkostninger	7	-220.070	-201.300	-217.883
Øvrige foreningsomkostninger	8	-37.515	-57.500	-39.032
Redaner		-765.610	-1.000.000	0
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse (Redaner)		402.702	0	0
Afskrivninger, ladestandere	12	-14.019	0	-14.019
Omkostninger		-2.158.748	-2.894.051	-2.075.808
Resultat før finansielle poster		1.035	-742.231	96.336
Finansielle indtægter	9	0	0	818
Finansielle omkostninger	10	-1.035	0	-118
Finansielle udgifter		-1.035	0	700
Årets resultat		0	-742.231	97.036
Forslag til resultatdisponering:				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	0
Overført til "Andre reserver"		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv."				
Overført restandel af årets resultat		0	-742.231	97.036
		0	-742.231	97.036
Disponeret		0	-742.231	97.036

Balance pr. 31.12.2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Ejendommen matr. Nr. 14dh, Jersie By, Jersie	11	57.889.778	57.889.778
Ladestandere til elbiler	12	98.131	112.150
Materielle anlægsaktiver		57.987.909	58.001.928
Anlægsaktiver		57.987.909	58.001.928
Varmeregnskab igangværende	16	0	0
Tilgodehavende husleje		6.272	0
Forudbetalte omkostninger		0	0
Skattekonto		0	0
Tilgodehavender		6.272	0
Likvide beholdninger	14	1.702.550	3.883.734
Omsætningsaktiver		1.708.822	3.883.734
Aktiver		59.696.731	61.885.661

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		47.706.324	47.706.324
Egenkapital		59.034.279	59.034.279
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, saldo 01.01.2024		1.000.000	1.000.000
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse		-402.702	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, saldo 31.12.2024		597.298	1.000.000
Egenkapital	15	59.631.577	60.034.279
Deposita		11.000	13.500
Antenneregnskab	13	0	0
Mellemværender ved salg af boliger	18	0	1.683.753
Anden gæld	17	47.790	121.649
Varmeregnskab igangværende	16	6.364	32.480
Gældsforpligtelser	19	65.154	1.851.383
Passiver		59.696.731	61.885.661
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Hæftelsesforhold	22		
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

Noter til regnskabet

	2024	Ikke revideret Budget 2024	2023
1. Boligafgifter, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	2.117.220	2.117.220	2.126.145
	2.117.220	2.117.220	2.126.145
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af boliger	1.000	0	10.500
Lejeindtægter, fælleshus	25.250	28.600	29.450
Erstatninger, fælleshus	0	0	0
Køb af ladebrik - elstandere	15.113	6.000	1.000
Kickback elforbrug	0	0	3.549
Depositum	1.200	0	1.500
Varmeregnskab	0	0	0
Antenneregnskab	0	0	0
	42.563	34.600	45.999
3. Ejendomsskatter og forsikringer			
Ejendomsskatter	693.499	693.500	674.611
Forsikringer	177.451	174.513	165.667
Arbejdsskedeforsikring	1.954	2.000	1.893
	872.904	870.013	842.171
Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af kontingent til ABF.			
4. Forbrugsafgifter			
Dagrenovation mv.	268.676	260.988	267.892
Ekstra tømning	0	46.000	0
Elforbrug fælleshus	3.139	2.000	3.755
Vandafgift, fælleshus	1.948	4.000	3.541
Varmeforbrug, fælleshus	15.575	15.000	13.480
	289.337	327.988	288.668
5. Renholdelse			
Kontingent fællesarealforening	24.850	25.250	25.250
Gartner	64.375	56.000	56.250
Vej-rydning/saltning	75.625	80.000	71.625
Rengøring og opsyn af fælleshus, løn	3.125	6.000	5.625
Diverse vedr. fællesarealer	2.652	0	0
Kystsikring	0	0	20.898
	170.627	167.250	179.648

Noter til regnskabet

	2024	Ikke revideret Budget 2024	2023
6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	0	131.636
Maler	0	50.000	15.125
Kloakservice	7.646	30.000	6.140
Snedker/tømrer	73.341	0	100.103
VVS	53.332	0	77.665
Løbende vedligeholdelse, fælleshus	540	10.000	3.541
Diverse materialer og småanskaffelser	56.509	180.000	158.980
Elektriker	0	0	1.199
	191.368	270.000	494.389
7. Administrationsomkostninger			
Honorar, formand	25.200	25.200	25.200
Honorar, kasserer	44.000	44.000	44.000
Honorar, udlejning af fælleshus	18.000	12.000	12.000
Honorar håndværkskontrakt	5.700	22.800	22.800
Telefongodtgørelse, kasserer og udlejning af fælleshus	0	0	1.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.625	36.000	34.375
Advokat	16.750	0	0
Honorar valuarvurdering	23.750	25.000	23.750
Kontorhold	1.315	2.400	1.035
Edb-udgifter og software	14.066	17.000	32.982
Småanskaffelser	999	0	1.589
Porto, gebyrer mv.	12.305	12.000	13.267
Telefonudgifter og webside	4.758	2.400	1.822
Øvrige administrationsudgifter, fælleshus	8.601	0	3.462
Diverse	0	2.500	0
	220.070	201.300	217.882
8. Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder	16.388	28.000	17.462
Gaver og blomster	0	0	0
Fællesmøder og generalforsamling	3.746	11.500	4.363
Fællesaktiviteter, forenings jubilæum	0	2.000	683
Kontingenter	17.382	16.000	16.524
	37.515	57.500	39.032
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	0	0
Renteindtægter, debitorer	0	0	818
	0	0	818
10. Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.035	0	118
	1.035	0	118

Noter til årsregnskabet

	2024 kr.	2023 kr.
11. Ejendommen matr.nr. 14dh, Jersie Bt, Jersie		
Anskaffelsessum primo	57.889.778	57.889.778
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.889.778	57.889.778
Offentlig almindelig ejendomsvurdering 01.10.2024	78.000.000	78.000.000
Heraf grundværdi	32.201.000	32.201.000
For 2024 er indhentet valuarvurdering.		
Valuarvurderingen er af EDC Erhverv, Poul Erik Bech opgjort til	136.700.000	134.700.000
12. Ladestandere		
Anskaffelsessum	112.150	126.169
Årets afskrivning, 10%	-14.019	-14.019
	98.131	112.150
13. Antenneregnskab		
Saldo primo	0	-2.405
Afholdte omkostninger	0	645.193
	0	642.788
Indbetalt aconto, beboere	0	-642.788
Saldo ultimo	0	0
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, fælleshus	11.187	15.878
Nordea, konto 6889 122 305, fælleshuskonto	150.131	124.933
Nordea, konto 2551 575 635, Driftskonto	1.541.232	3.742.924
Nordea, konto 0746 233 337, driftskonto Prioritets SDO	0	0
	1.702.550	3.883.734
15. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	11.327.955	11.327.955
Saldo ultimo	11.327.955	11.327.955
Overført resultat mv.		
Saldo primo	47.706.324	47.609.288
Øvrige reguleringer, tidligere år	0	0
Overført restandel af årets overskud	0	97.036
Saldo ultimo	47.706.324	47.706.324

Noter til årsregnskabet

15. Egenkapital (forsat)

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

	2024 kr.	2023 kr.
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse i året	0	0
Årets forbrug	-402.702	0
Saldo ultimo	597.298	1.000.000

Egenkapital i alt 31.12.2024

59.631.577	60.034.279
-------------------	-------------------

16. Varmeregnskab, igangværende

Indbetalt aconto	562.080	562.080
Afholdte omkostninger, fjernvarme	-556.800	-529.600
Varmaefregning	1.084	0
Varme difference konto	0	0
	6.364	32.480

17. Anden gæld

Skyldige håndværkere	0	15.613
Fejl vandopgørelse Solrød kommune	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.375	34.375
A-skat, AM-bidrag og ATP	11.615	12.692
Skyldige omkostninger	1.800	58.970
	47.790	121.649

18. Mellemværender ved salg af boliger

Mellemværender ved salg af boliger	0	1.683.753
	0	1.683.753

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, felt nr. E1 og E2.

Noter til årsregnskabet

	2024	Ikke revideret Budget 2024	2023
23. Drift og vedligeholdelse af fælleshus			
Lejeindtægter, jf. note 2	25.250	28.600	29.450
Erstatninger	0	0	0
Regulering depositum	1.200	0	1.500
Indtægter	26.450	28.600	30.950
Renovation, jf. note 4	0	46.000	0
Elforbrug, jf. note 4	3.139	2.000	3.755
Vandafgift, jf. note 4	1.948	4.000	3.541
Varmeforbrug, jf. note 4	15.575	15.000	13.480
Rengøring og opsyn, løn, jf. note 5	3.125	6.000	5.625
Løbende vedligeholdelse, jf. note 6	540	10.000	3.541
Bestyrelseshonorar, udlejning af fælleshus, jf. note 8	18.000	12.000	12.000
Øvrige administrationsomkostninger, fælleshus, jf. note 8	8.601	0	3.462
Omkostninger	50.927	95.000	45.404
	-24.477	-66.400	-14.454

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:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
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	6.857

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften fordeles i henhold til det samlede areal af bolig og grund, i alt 22.233 kvm.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1986
D2	Ejendommens opførelsesår: 1987

Note, nøgleoplysninger

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. 31.12.2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	136.700.000	19.936

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	597.298	87

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0,44

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 ² pr. år
H1	Boligaftag (bolig og erhverv)	176.435	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 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)	41	15	0

Note, nøgleoplysninger

24. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.880	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-247	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.633	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	65	72	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	65	72	28

	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)	100

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 ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
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 ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.721	11.375
Valuarvurdering	20.541	19.936
Anskaffelsessum (kostpris)	8.713	8.457
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	(247)	(240)
Foreslået andelsværdi	18.880	18.324
Reserver uden for andelsværdi	90	87

	Kr. pr. m ²
Boligaft i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	318
Boligaft 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	44
Øvrige omkostninger	91
Finansielle poster, netto	0
Afdrag	0
	135

Boligaft 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

Litra d, Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024

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:

		2024	2023
		kr.	kr.
Beregning efter litra b, valuarvurdering			
Egenkapital før andre reserver		59.034.279	59.034.279
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge valuar			
Vurdering pr. 31.12.2024	136.700.000		
Ejendommens bogførte værdi inkl.. ladestandere	<u>-57.987.909</u>	78.712.092	76.698.073
Regulering, prioritetsgæld		0	0
Maksimal reguleret egenkapital		<u>137.746.371</u>	<u>135.732.352</u>
Andelsindskud		<u>11.327.955</u>	<u>11.327.955</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2024 kr.	2023 kr.
25. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andelsindskud opgøres således:		
Reguleret egenkapital	137.746.371	135.732.352
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
 Maksimal værdi pr. andelskrone	 12,1599	 11,9821
 Bestyrelsens forslag til andelsværdi:		
Reguleret egenkapital	137.746.371	135.732.352
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt fremtidige renoveringer	-12.100.000	-12.100.000
 Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	 125.646.371	 123.632.352
 Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdi pr. andelskrone opgøres således:		
Reguleret egenkapital	125.646.371	123.632.352
Andelsindskud	11.327.955	11.327.955
 Bestyrelsens forslag til værdi pr. andelskrone	 11,0917	 10,9139

Vurdering af handelsværdi pr. 31.12.2024 er foretaget af statsautoriseret ejendomsmæglerfirma og diplomvaluar 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 20.541 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 11,0917 kr.

På den ordinære generalforsamling den 24. marts 2024 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 10,9139.

Note, værdiansættelse af andele

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Antal andele stk.	Indskud kr.	Forslag til andelenes værdi 31.12.2024 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 24.03.2024 kr.
Type A	4	127.790	1.417.408	1.394.687
Type B	62	159.415	1.768.183	1.739.839
Type C	5	186.613	2.069.855	2.036.676
Afrunding	0	0	118	206
I alt	71	11.327.955	125.646.371	123.632.352

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

2025-04-03 11:25:41 UTC



Susanne Wæver

Dirigent

Serienummer: 13ffbe99-eb87-4efd-b152-48854f2e3acd

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-03 14:27:12 UTC



Niels Carsten Pedersen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-04 06:54:10 UTC



Yvonne Kjeldal Pauly

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-04-05 14:21:08 UTC



Frede Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-07 12:30:54 UTC



Jeanette Maj Lodberg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-07 17:24:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter