

**Andelsboligforeningen "Solgården",
Aarhus
CVR-nr. 52 92 44 13**

Årsregnskab 2013/14

UDKAST

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	7
Balance pr. 30.06.2014	8
Noter	10
Opgørelse af andelenes værdi for Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus pr. 30.06.2014	15

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus
Regenburgsplads 1-5, Regenburgsgade 5-11
Silkeborgvej 56-68
8000 Aarhus C

Bestyrelse

Helle Daugaard Juul, formand
Martin Jensen, næstformand
Morten Lambert
Jacob Foldager
Peter Kiholm

Administrator

Advokat Jesper Abel

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Andelsboligforeningens aktivitet har i lighed med foregående år bestået i drift af ejendommene, Silkeborgvej 56-68, Regenbursplads 1-5 og Regenbursgade 5-11, Aarhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 261 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling har ikke været forbundet med usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. oktober 2014

Administrator

Jesper Abel

Bestyrelse

Helle Daugaard Juul
formand

Martin Jensen
næstformand

Morten Lambert

Jacob Foldager

Peter Kiholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 1. oktober 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bogføringsloven samt god regnskabskik med de tilpasninger, som reglerne omkring andelsboligforeninger medfører.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivningen i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning, baseret på aktivernes forventede brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opføres på grundlag af individuel vurdering. Der fradrages hensættelser til tab i tilfælde af tabsrisici.

Værdipapirer

Aktier og obligationer opført som omsætningsaktiver værdiansættes til kursværdi pr. statusdagen.

Egne andelsbeviser er opført til anskaffelsessum.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Under "reserve for opskrivning af foreningens ejendom" indregnes op- og nedskrivninger af ejendommen til dagsværdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til fornyelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdi pr. statusdagen. Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Skat

Aktuel skat beregnes på grundlag af den foreløbige opgjorte skattepligtige indkomst.

Periodisering

Der er foretaget periodisering af såvel indtægter som udgifter.

Resultatopgørelse for 2013/14

Budget 2013/14 t.kr.		Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
2.182	Lejeindtægt og boligafgift	1	2.404.709	2.149
(3)	Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse		(5.719)	(6)
40	Overdragelsesgebyrer		48.000	4
0	Øvrige indtægter		109.144	7
<u>1.205</u>	<u>Ydelsesstøtte, prioritetsgæld</u>		<u>960.641</u>	<u>1.218</u>
<u>3.424</u>			<u>3.516.775</u>	<u>3.372</u>
(360)	Ejendomsskatter og renovation		(349.917)	(350)
(170)	El- og kloakafgift		(173.892)	(169)
(163)	Administrationshonorar		(181.250)	(144)
(300)	Vedligeholdelse	2	(312.367)	(131)
(227)	Øvrige foreningsomkostninger	3	(298.062)	(652)
(110)	Forsikringer		(116.300)	(133)
<u>(39)</u>	<u>Forbrugsafgifter</u>		<u>(40.659)</u>	<u>(37)</u>
<u>(1.369)</u>			<u>(1.472.447)</u>	<u>(1.616)</u>
<u>2.055</u>	Resultat af primær drift		<u>2.044.328</u>	<u>1.756</u>
0	Finansielle omkostninger, låneomlægning, kurstab m.v.		(652.882)	(82)
2	Finansielle indtægter		17.197	3
<u>(1.523)</u>	<u>Prioritetsrenter, byfornyelse</u>		<u>(1.146.093)</u>	<u>(1.359)</u>
<u>(1.521)</u>	Finansielle udgifter		<u>(1.781.778)</u>	<u>(1.438)</u>
534	Resultat før skat		262.550	318
<u>(10)</u>	<u>Skat af årets resultat</u>		<u>(1.081)</u>	<u>(4)</u>
<u>524</u>	Årets resultat		<u>261.469</u>	<u>314</u>
	Forslag til resultatdisponering			
	Afdrag på prioritetsgæld		779.916	
	Overført restandel til årets resultat		<u>(518.447)</u>	
			<u>261.469</u>	

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	4	<u>105.000.000</u>	<u>96.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>105.000.000</u>	<u>96.000</u>
Anlægsaktiver		<u>105.000.000</u>	<u>96.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	57
Andre tilgodehavender		132.664	50
Vandregnskab	5	<u>0</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>132.664</u>	<u>117</u>
Obligationer		23	0
Aktier		85.896	72
Egne andelsbeviser		<u>20.332</u>	<u>20</u>
Værdipapirer		<u>106.251</u>	<u>92</u>
Likvide beholdninger	7	<u>776.604</u>	<u>2.088</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.015.519</u>	<u>2.297</u>
Aktiver		<u>106.015.519</u>	<u>98.297</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
Andelskapital (nominel)		301.500	302
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		77.457.894	68.683
Overført resultat mv.		<u>8.644.004</u>	<u>7.090</u>
		86.403.398	76.075
Andre reserver			
Reserveret til fornyelse af ejendommen		0	917
Overført resultat mv.		<u>0</u>	<u>653</u>
Egenkapital	8	<u>86.403.398</u>	<u>77.645</u>
Lejernes deposita		49.014	32
Prioritetsgæld	9	<u>19.300.035</u>	<u>17.509</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>19.349.049</u>	<u>17.541</u>
Bankgæld	10	0	721
Skyldige omkostninger	11	76.242	226
Skyldig selskabsskat		0	25
Vandregnskab	5	45.966	0
Varmeregnskab	6	19.105	23
Forudbetalt husleje mv.		5.220	5
Indeholdt A-skat mv.		4.761	5
Skyldig afregning vedrørende salg af andele mv.		14.307	2.014
Indvendig vedligeholdelse		<u>97.471</u>	<u>92</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>263.072</u>	<u>3.111</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.612.121</u>	<u>20.652</u>
Passiver		<u>106.015.519</u>	<u>98.297</u>

Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

12

Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
1. Lejeindtægt og boligafgift		
Husleje, beboelse	45.699	88
Husleje, butikker og andre forretningslokaler	240.677	245
Boligafgift	<u>2.118.333</u>	<u>1.816</u>
	<u>2.404.709</u>	<u>2.149</u>
2. Afholdte udgifter til udvendig vedligeholdelse		
Låseservice	2.527	7
Elservice	645	69
Hårde hvidevarer, diverse indkøb	3.332	8
VVS	89.455	13
Tømrer, snedker og glarmester	48.015	0
Elforbrug til vedligeholdelsesprojekt	100.000	0
Kloakservice samt jord-/betonarbejde	18.896	3
Fraflytninger, erhvervslejemål	6.230	0
Gårdanlæg	14.960	23
Diverse	<u>28.307</u>	<u>8</u>
	<u>312.367</u>	<u>131</u>
3. Øvrige foreningsomkostninger		
Vicevært	92.614	103
Ordinær revision	61.000	69
Anden regnskabsmæssig assistance fra revisor	19.625	0
Generalforsamling, møder mv.	15.412	36
Ingeniørhonorar	75.179	263
Bestyrelsesgodtgørelse	9.500	0
Advokat	0	37
Øvrige administrationsomkostninger	1.315	71
Andre abonnementer	13.850	14
Diverse foreningsomkostninger	<u>9.567</u>	<u>59</u>
	<u>298.062</u>	<u>652</u>

Noter

	Grunde og bygninger	
	kr.	
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.07.2013		27.316.757
Vinduer		1.453.844
Tilskud til ombygning fra Aarhus Kommune		<u>(1.228.495)</u>
Kostpris 30.06.2014		<u>27.542.106</u>
Opskrivninger 01.07.2013		68.683.243
Opskrivninger, årets		<u>8.774.651</u>
Opskrivninger 30.06.2014		<u>77.457.894</u>
Bogført værdi 30.06.2014		<u>105.000.000</u>
	2014	2013
	kr.	t.kr.
5. Vandregnskab		
Vandudgifter 2013/14	253.631	292
Modtagne acontobetalinge	<u>(299.597)</u>	<u>(282)</u>
Vandregnskab 2013/14	<u>(45.966)</u>	<u>10</u>
6. Varmeregnskab		
Varmeudgifter 2013/14	399.109	383
Modtagne acontobetalinge	<u>(418.214)</u>	<u>(406)</u>
Varmeregnskab 2013/14	<u>(19.105)</u>	<u>(23)</u>
7. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelsen	65	0
Nordea, konto nr. 450.377, driftskonto	32.080	18
Handelsbanken, konto nr. 1010071	661.450	64
Handelsbanken, konto nr. 1010098	70.116	2.000
Handelsbanken, konto nr. 1010128	<u>12.893</u>	<u>6</u>
	<u>776.604</u>	<u>2.088</u>

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
8. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo 01.07.2013	301.500	302
Saldo 30.06.2014	301.500	302
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo 01.07.2013	68.683.243	93.564
Opskrivninger	8.774.651	0
Nedskrivninger	0	(24.881)
Saldo 30.06.2014	77.457.894	68.683
Overført resultat mv.		
Saldo 01.07.2013	8.659.882	8.578
Kursregulering prioritetsgæld	85.563	132
Indeksregulering prioritetsgæld	(10.697)	(16)
Kursregulering værdipapirer	14.152	16
Betalte prioritetsafdrag	779.916	842
Heraf betalte prioritetsafdrag vedrørende ydelsesstøttede lån	(366.365)	(364)
Rest af årets resultat	(518.447)	(528)
Saldo 30.06.2014	8.644.004	8.660
Andre reserver		
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 01.07.2013	653.280	484
Reserveret til vedligeholdelse		169
Overført til overført resultat	(653.280)	0
Saldo 30.06.2014	0	653
Reserveret til fornyelse af ejendommen		
Saldo 01.07.2013	916.644	917
Henlagt	0	0
Overført til overført resultat	(916.644)	0
Saldo 30.06.2014	0	917
Egenkapital i alt	86.403.398	77.645

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
9. Prioritetsgæld, kursværdi		
Realkredit Danmark, opr. 3.366.000 kr., 8%, 2026	0	2.555
Realkredit Danmark, opr. 783.000 kr., 8%, 2026	0	590
Realkredit Danmark, opr. 4.183.000 kr., 8%, 2026	0	3.145
Realkredit Danmark, opr. 1.345.500 kr., 2,5% index INK, 2046	1.428.301	1.529
Realkredit Danmark, opr. 916.000 kr., 8,0%, 2029	0	660
Realkredit Danmark, opr. 4.570.000 kr., 6%, 2029	0	3.549
Realkredit Danmark, opr. 898.000 kr., 6%, 2029	0	681
Realkredit Danmark, opr. 10.963.000 kr., 3%, 2044	11.411.177	0
Handelsbanken, opr. 4.800.000 kr., 1,24%	4.800.000	4.800
Handelsbanken, opr. 1.700.000 kr., 1,24%	<u>1.660.557</u>	<u>0</u>
	<u>19.300.035</u>	<u>17.509</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 10.979.600. Kursværdien andrager 11.976.517 kr. pr. 30.06.2014.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
10. Bankgæld		
Handelsbanken, konto nr. 1010101, byggekredit	<u>0</u>	<u>721</u>

11. Skyldige omkostninger

Revision	62.500	70
Administrationshonorar	0	81
Bestyrelsesgodtgørelse	9.500	0
Andet	<u>4.242</u>	<u>75</u>
	<u>76.242</u>	<u>226</u>

Noter

12. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev på 6.500.000 kr. er pantsat som sikkerhed for mellemværende i Handelsbanken.

Latent skat/udskudt skat

Ved et eventuelt salg af ejendommen vil andelsboligforeningen blive beskattet af genvundne afskrivninger.

Den udskudte skat heraf udgør 720.000 kr.

Endvidere vil der ske beskatning i form af ejendomsavanceskat, der ikke er beløbsmæssigt opgjort.

UDKAST

Opgørelse af andelenes værdi for Andelsboligforeningen "Solgården", Aarhus pr. 30.06.2014

(Metodevalg: Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2013, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C). Værdi 103.000.000 kr.

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Foreningens formue ifølge regnskab 30.06.2014:	
Egenkapital	86.403.398
Regulering af dagsværdi af ejendommen til kontant ejendomsværdi	<u>(2.000.000)</u>
	84.403.398
Bogført værdi af egne andelsbeviser, nom. 1.600 kr.	<u>(20.332)</u>
Reguleret formue 30.06.2014	<u>84.383.066</u>
Andelskapital	301.500
Nominel værdi af egne andele	<u>(1.600)</u>
	<u>299.900</u>
Kursen på andelene udgør herefter:	
$\frac{84.383.066}{299.900} \times 100$	<u>28.137,07</u>
Kursen på andelene udgør pr. 08.10.2013 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg: Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2012, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C:	
$\frac{84.624.293}{299.900} \times 100$	<u>28.217,50</u>
Kursen på andelene udgør pr. 28.10.2012 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg: Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2011, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C:	
$\frac{102.423.181}{299.900} \times 100$	<u>34.152,44</u>