

Deloitte.

Andelsboligforeningen

Solgården, Aarhus

Sønder Allé 9

8000 Aarhus C

CVR-nr. 52924413

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Noter	10
Opgørelse af andelenes værdi for Andelsboligforeningen Solgården, Aarhus pr. 30.06.2018	15
Anvendt regnskabspraksis	17

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Solgården
Regenburgs Plads 1-5, Regenburgsgade 5-11
Silkeborgvej 56-68
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 52924413

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2017-30.06.2018

Bestyrelse

Helle Daugaard Juul, formand

Mads Dyrmosé, næstformand

Jacob Foldager

Matti Søgaard

Sally Bording Pedersen

Administrator

Flemming Dahl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Andelsboligforeningen Solgården, Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.10.2018

Administrator

Flemming Dahl
Administrator

Bestyrelse



Helle Daugaard Juul
formand



Matti Søgaard



Mads Dyrmosé
næstformand



Sally Bording Pedersen



Jacob Foldager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til Andelshaverne i Andelsboligforeningen Solgården

Påtegning på regnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solgården, Aarhus for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ledelsen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgettal. Budgettallene har, som det fremgår i årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 03.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser i år et overskud på 1.152 t.kr. mod et overskud på 182 t.kr. sidste år. Ledelsen anser det opnåede resultat for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling har ikke været forbundet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

*Budget 2017/18 t.kr.		Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
2.792	Lejeindtægt og boligafgift	1	2.800.638	2.775
0	Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse		(5.919)	(6)
0	Overdragelsesgebyrer		72.000	28
0	Øvrige indtægter		3.806	5
0	Ydelsesstøtte, prioritetsgæld		<u>678.683</u>	<u>687</u>
2.792			<u>3.549.208</u>	<u>3.490</u>
(381)	Ejendomsskatter og renovation		(384.335)	(374)
(204)	El- og egen andel af forbrug		(147.649)	(191)
(215)	Administrationshonorar		(212.180)	(212)
(618)	Vedligeholdelse	3	(388.015)	(715)
(298)	Øvrige foreningsomkostninger	4	(257.749)	(297)
(112)	Forsikringer		(106.447)	(110)
(43)	Varme- og vandregnskab		(47.884)	(38)
(48)	Afskrivninger på driftsmateriel		<u>(47.669)</u>	<u>(48)</u>
(1.919)			<u>(1.591.928)</u>	<u>(1.985)</u>
873	Resultat af primær drift		<u>1.957.280</u>	<u>1.505</u>
0	Finansielle omkostninger, låneomlægning, kurstab m.v.		(5.458)	(557)
4	Finansielle indtægter		4.800	5
(433)	Prioritetsrenter, byfornyelse		<u>(803.963)</u>	<u>(770)</u>
(429)	Finansielle udgifter		<u>(804.621)</u>	<u>(1.322)</u>
444	Resultat før skat		1.152.659	182
0	Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
444	Årets resultat		<u>1.152.659</u>	<u>182</u>
Forslag til resultatdisponering				
	Afdrag på prioritetsgæld		734.779	526
	Overført restandel til årets resultat		<u>417.880</u>	<u>(344)</u>
			<u>1.152.659</u>	<u>182</u>

* Budgettet er ikke omfattet af revisionen.

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Grunde og bygninger	5	112.555.828	112.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>135.060</u>	<u>183</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>112.690.888</u>	<u>112.739</u>
Anlægsaktiver		<u>112.690.888</u>	<u>112.739</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.290</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.290</u>	<u>0</u>
Værdipapirer, børsnoterede aktier		68.585	93
Egne andelsbeviser		<u>20.332</u>	<u>20</u>
Værdipapirer		<u>88.917</u>	<u>113</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.092.347</u>	<u>272</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.181.264</u>	<u>385</u>
Aktiver		<u>113.876.442</u>	<u>113.124</u>

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Andelskapital (nominel)		301.500	302
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		83.457.894	83.458
Overført resultat mv.		<u>11.072.430</u>	<u>10.325</u>
		94.831.824	94.084
Andre reserver			
Reserveret til fornyelse af ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	10	<u>94.831.824</u>	<u>94.084</u>
Lejernes deposita		68.292	7
Prioritetsgæld	11	<u>18.464.949</u>	<u>18.578</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>18.533.241</u>	<u>18.650</u>
Vandregnskab	7	86.509	90
Varmeregnskab	8	89.113	122
Forudbetalt husleje mv.		5.220	5
Indeholdt A-skat mv.		0	1
Indvendig vedligeholdelse		86.024	80
Restancer, nuboende		19.218	18
Skyldige omkostninger		194.685	64
Mellemregning fraflyttede lejere		24.983	2
Mellemregning A & SL		<u>5.625</u>	<u>8</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>511.377</u>	<u>390</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.044.618</u>	<u>19.040</u>
Passiver		<u>113.876.442</u>	<u>113.124</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	12		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Lejeindtægt og boligafgift		
Husleje, beboelse	45.766	46
Husleje, butikker og andre forretningslokaler	427.131	415
Boligafgift	2.327.741	2.315
	<u>2.800.638</u>	<u>2.741</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
3. Afholdte udgifter til vedligeholdelse		
Låseservice	4.559	8
Elservice	30.914	46
Småanskaffelser	9.417	24
VVS	7.333	96
Tømrer, snedker og glarmester	95.119	70
Gartner	28.855	59
Murer	53.359	131
Kloakarbejde	0	23
Maler	0	149
Reparation af vaskemaskiner	18.125	6
Gårdanlæg	60.387	0
Rengøringsartikler	27.421	50
Ejendomsservicefirma	27.243	0
Diverse	25.283	23
Bortkørsel af affald	0	16
	<u>388.015</u>	<u>715</u>

Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
4. Øvrige foreningsomkostninger		
Trappevask og vinduespolering	103.900	108
Revision, regnskabsudarbejdelse mv	58.000	60
Generalforsamling, møder mv.	9.800	16
Rådgivningshonorar	15.306	58
Rottebekæmpelse	750	9
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	10
Teknisk rådgivning	7.873	0
Gebyrer	14.731	7
Advokat	19.375	0
Andre abonnementer	16.131	15
Telefon	0	2
Kontorartikler	0	5
Gaver, personale	940	2
Internet	943	3
Mad og drikkevarer	0	2
	<u>257.749</u>	<u>297</u>

**Grunde og
bygninger
kr.**

5. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 01.07.2017	<u>29.097.934</u>
Kostpris 30.06.2018	<u>29.097.934</u>
Opskrivninger 01.07.2017	83.457.894
Opskrivninger, årets	<u>0</u>
Opskrivninger 30.06.2018	<u>83.457.894</u>
Bogført værdi 30.06.2018	<u>112.555.828</u>

Seneste anvendte valuarrapport til beregning og opgørelse af dagsværdi på foreningens ejendomme er indhentet pr. 11. september 2015

Noter

	<u>kr.</u>	
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 01.07.2017		<u>238.344</u>
Kostpris 30.06.2018		<u>238.344</u>
Afskrivninger 01.07.2017		(55.614)
Afskrivninger, årets		<u>(47.670)</u>
Afskrivninger 30.06.2018		<u>(103.284)</u>
Bogført værdi 30.06.2018		<u>135.060</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
7. Vandregnskab		
Vandudgifter 2017/18	217.251	0
Modtagne acontobetalinge	<u>303.760</u>	<u>(90)</u>
Vandregnskab 2017/18	<u>(86.509)</u>	<u>(90)</u>
8. Varmeregnskab		
Varmeudgifter 2017/18	343.125	(60)
Modtagne acontobetalinge	<u>(432.238)</u>	<u>(62)</u>
Varmeregnskab 2017/18	<u>(89.113)</u>	<u>(122)</u>
9. Likvide beholdninger		
Handelsbanken, konto nr. 1010098	167.746	0
Handelsbanken, konto nr. 1010071	924.601	262
Handelsbanken, konto nr. 1010128	<u>0</u>	<u>10</u>
	<u>1.092.347</u>	<u>272</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
10. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo 01.07.2017	301.500	302
Saldo 30.06.2018	301.500	302
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo 01.07.2017	83.457.894	83.458
Opskrivninger	0	0
Nedskrivninger	0	0
Saldo 30.06.2018	83.457.894	83.458
Overført resultat mv.		
Saldo 01.07.2017	10.324.694	10.165
Kursregulering prioritetsgæld	(224.974)	347
Indeksregulering prioritetsgæld	8.128	3
Betalte prioritetsafdrag	734.779	526
Heraf betalte prioritetsafdrag vedrørende ydelsesstøttede lån	(374.264)	(372)
Overført fra andre reserver	0	0
Rest af årets resultat	417.880	(344)
Salg af tørrerum	186.187	0
Saldo 30.06.2018	11.072.430	10.325
Reserveret til fornyelse af ejendommen		
Saldo 01.07.2017	0	0
Henlagt	0	0
Overført til overført resultat	0	0
Saldo 30.06.2018	0	0
Egenkapital i alt	94.831.824	94.084

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
11. Prioritetsgæld, kursværdi		
Realkredit Danmark, opr. 1.345.500 kr., 2,5% index INK, 2046	1.385.870	1.377
Realkredit Danmark, opr. 10.900.000 kr., 2,2732%, 2047	10.821.794	10.891
Handelsbanken, opr. 4.800.000 kr., 1,24%	4.800.000	4.800
Handelsbanken, opr. 1.700.000 kr., 1,24%	<u>1.457.285</u>	<u>1.510</u>
	<u>18.464.949</u>	<u>18.578</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 10.979.600. Kursværdien andrager 11.791.743 kr. pr. 30.06.2018. Andelsboligforeningen modtager fuld ydelsesstøtte vedrørende betaling af renter, bidrag og afdrag, hvorfor lånene ikke indgår i andelsboligforeningens balance.

12. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i foreningens ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.2018 kr. 112.555.828

Latent skat/udskudt skat

Ved et eventuelt salg af ejendommen vil andelsboligforeningen blive beskattet af genvundne afskrivninger. Den udskudte skat heraf udgør 751 t.kr.

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

Opgørelse af andelenes værdi for Andelsboligforeningen Solgården, Aarhus pr. 30.06.2018

(Metodevalg: Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2017, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C). Værdi 103.000.000 kr.

	2017/18
	kr.
Egenkapital regnskab 30.06.2018:	94.831.824
Regulering af dagsværdi af ejendommen til kontant ejendomsværdi	<u>(8.000.000)</u>
I alt	86.831.824
Bogført værdi af egne andelsbeviser, nom. 1.600 kr.	<u>(20.332)</u>
Reguleret formue 30.06.2018	<u>86.811.492</u>
Andelskapital	301.500
Nominel værdi af egne andele	<u>(1.600)</u>
	<u>299.900</u>

Kursen på andelene udgør herefter:

$$\frac{86.811.492}{299.900} \times 100 = 28.947$$

Kursen på andelene udgør pr. 29.10.2017 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg:

Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2015, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C:

$$\frac{86.063.756}{299.900} \times 100 = 28.697$$

Kursen på andelene udgør pr. 30.10.2016 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg:

Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2015, jf. vedtægternes § 13, stk. 2 C:

$$\frac{85.904.063}{299.900} \times 100 = 28.644$$

Kursen på andelene udgør pr. 25.10.2015 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg:
Ejendommene er værdiansat til seneste kontante ejendomsværdi pr. 01.10.2014, jf. vedtæg-
ternes § 13, stk. 2 C:

$$\frac{85.172.144}{299.900} \times 100$$

28.400

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bogføringsloven samt god regnskabsskik 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. Aktivernes forventede brugstid er typisk 3-8 år.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Børsnoterede aktier opført som omsætningsaktiver værdiansættes til markedspris.

Egne andelsbeviser er opført til anskaffessum.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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 måles 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.