

Andelsboligforeningen

Solgården, Aarhus

Sønder Allé 9

8000 Aarhus C

CVR-nr. 52924413

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Noter	10
Opgørelse af andelenes værdi for Andelsboligforeningen Solgården, Aarhus pr. 30.06.2019	15
Anvendt regnskabspraksis	16

Foreningsoplysninger

Forening

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

CVR-nr.: 52924413

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018-30.06.2019

Bestyrelse

Matti Søgaard, formand
Mads Dyrmosé, næstformand
Sally Bording Pedersen
Jacob Foldager
Lasse 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 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.10.2019

Administrator

Flemming Dahl
Administrator

Bestyrelse

Matti Søgaard
formand

Mads Dyrmosé
næstformand

Jacob Foldager

Lasse Pedersen

Sally Bording Pedersen

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 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 27.10.2019

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, Regenburgs Plads 1-5 og Regenburgsgade 5-11, Aarhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser i år et overskud på 1.308 t.kr. mod et overskud på 1.153 t.kr. sidste år. Bestyrelsen 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 2018/19

*Budget 2018/19 t.kr.		Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
2.872	Lejeindtægt og boligafgift	1	2.891.823	2.801
0	Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse		(5.652)	(6)
0	Overdragelsesgebyrer		36.000	72
0	Øvrige indtægter (udlejning af festlokale mv)		9.734	4
0	Ydelsesstøtte, prioritetsgæld		672.680	679
2.872			3.604.585	3.549
(392)	Ejendomsskat og renovation		(424.453)	(384)
(150)	El- og egen andel af forbrug		(140.861)	(148)
(219)	Administrationshonorar		(218.545)	(212)
(414)	Vedligeholdelse	3	(204.781)	(388)
(261)	Øvrige foreningsomkostninger	4	(284.095)	(258)
(112)	Forsikringer		(119.608)	(106)
(50)	Varme- og vandregnskab		(45.124)	(48)
(48)	Afskrivninger på driftsmateriel		(47.669)	(48)
(1.646)			(1.485.136)	(1.592)
1.226	Resultat af primær drift		2.119.449	1.957
0	Finansielle omkostninger, gebyrer m.v.		(14.165)	(5)
3	Finansielle indtægter		0	5
(435)	Prioritetsrenter, byfornyelse		(797.142)	(804)
(432)	Finansielle udgifter		(811.307)	(805)
794	Resultat før skat		1.308.142	1.153
0	Skat af årets resultat		0	0
794	Årets resultat		1.308.142	1.153
Forslag til resultatdisponering				
	Afdrag på prioritetsgæld (heraf egne afdrag, 368.303 kr)		745.684	735
	Henlagt til fornyelse af ejendommen		350.000	0
	Overført restandel til årets resultat		212.458	418
			1.308.142	1.153

* Budgettet er ikke omfattet af revisionen.

Balance pr. 30.06.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Grunde og bygninger	5	112.555.828	112.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	87.391	135
Materielle anlægsaktiver		112.643.219	112.691
Anlægsaktiver		112.643.219	112.691
Periodeafgrænsningsposter		7.427	4
Mellemregning, handler andele		1.804.641	0
Tilgodehavender		1.812.068	4
Værdipapirer		0	69
Egne andelsbeviser		20.355	20
Værdipapirer		20.355	89
Likvide beholdninger	9	3.677.654	1.092
Omsætningsaktiver		3.698.009	1.181
Aktiver		118.153.296	113.876

Balance pr. 30.06.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Andelskapital (nominel)		302.500	303
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		83.457.894	83.458
Overført resultat mv.		<u>11.671.785</u>	<u>11.071</u>
		95.432.179	94.832
Andre reserver			
Reserveret til fornyelse af ejendommen		<u>350.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	10	95.782.179	94.832
Lejernes deposita		68.292	68
Prioritetsgæld	11	<u>18.166.792</u>	<u>18.465</u>
Langfristede gældsforpligtelser		18.235.084	18.533
Vandregnskab	7	70.439	87
Varmeregnskab	8	151.879	89
Forudbetalt husleje mv.		5.220	5
Indvendig vedligeholdelse		68.974	86
Mellemregning, handler andele		3.617.091	19
Skyldige omkostninger		215.805	195
Mellemregning fraflyttede lejere		0	25
Mellemregning A & SL		<u>6.625</u>	<u>6</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		4.136.033	511
Gældsforpligtelser		22.371.117	19.045
Passiver		118.153.296	113.876
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	12		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1. Lejeindtægt og boligafgift		
Husleje, beboelse	45.766	46
Husleje, butikker og andre forretningslokaler	438.454	427
Boligafgift	2.367.800	2.328
Diverse indtægter (for meget henlagt)	39.803	0
	<u>2.891.823</u>	<u>2.801</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
3. Afholdte udgifter til vedligeholdelse		
Låseservice	8.718	5
Elektriker	30.919	31
Småanskaffelser	1.257	9
VVS	24.731	7
Tømrer, snedker og glarmester	0	95
Gartner	0	29
Murer	0	53
Kloakarbejde	2.288	0
Reparation af vaskeri	44.704	18
Gårdanlæg & udenomsarealer	62.499	60
Rengøringsartikler	12.403	27
Ejendomsservicefirma	16.105	27
Diverse	1.157	25
	<u>204.781</u>	<u>388</u>

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
4. Øvrige foreningsomkostninger		
Trappevask, måtter og vinduespolering	126.917	104
Revision, regnskabsudarbejdelse mv	49.250	58
Generalforsamling, møder mv.	7.655	10
Rådgivningshonorar	0	15
Rottebekæmpelse	0	1
Bestyrelsesgodtgørelse	7.250	10
Teknisk rådgivning	0	8
Gebyrer	5.841	15
Advokat	41.250	19
Andre abonnementer	16.285	16
Kontorartikler	10.164	0
Gaver, personale	1.777	1
Internet	2.857	1
Snerydning	14.849	0
	<u>284.095</u>	<u>258</u>

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.07.2018	<u>29.097.934</u>
Kostpris 30.06.2019	<u>29.097.934</u>
Opskrivninger 01.07.2018	83.457.894
Opskrivninger, årets	<u>0</u>
Opskrivninger 30.06.2019	<u>83.457.894</u>
Bogført værdi 30.06.2019	<u>112.555.828</u>

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

Noter

	kr.	
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 01.07.2018		238.344
Kostpris 30.06.2019		238.344
Afskrivninger 01.07.2018		(103.284)
Afskrivninger, årets		(47.669)
Afskrivninger 30.06.2019		(150.953)
Bogført værdi 30.06.2019		87.391
	2019	2018
	kr.	t.kr.
7. Vandregnskab		
Vandudgifter 2018/19	229.433	217
Modtagne acontobetalinge	(299.872)	304
Vandregnskab 2018/19	(70.439)	(87)
8. Varmeregnskab		
Varmeudgifter 2018/19	271.291	343
Modtagne acontobetalinge	(423.170)	(432)
Varmeregnskab 2018/19	(151.879)	(89)
9. Likvide beholdninger		
Handelsbanken, konto nr. 1010098	2.162.652	168
Handelsbanken, konto nr. 1010071	1.508.457	925
Handelsbanken, konto nr. 1026261	6.545	0
	3.677.654	1.092

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
10. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo 01.07.2018	302.500	302
Forøgelse af andelskapitalen, salg af tørrerum	<u>0</u>	<u>1</u>
Saldo 30.06.2019	<u>302.500</u>	<u>303</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo 01.07.2018	83.457.894	83.458
Opskrivninger	0	0
Nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 30.06.2019	<u>83.457.894</u>	<u>83.458</u>
Overført resultat mv.		
Saldo 01.07.2018	11.071.430	10.325
Kursregulering prioritetsgæld	10.035	(225)
Indeksregulering prioritetsgæld	9.555	8
Betalte prioritetsafdrag	745.684	735
Heraf betalte prioritetsafdrag vedrørende ydelsesstøttede lån	(377.377)	(374)
Rest af årets resultat	212.458	418
Salg af tørrerum	<u>0</u>	<u>185</u>
Saldo 30.06.2019	<u>11.671.785</u>	<u>11.071</u>
Reserveret til fornyelse af ejendommen		
Saldo 01.07.2018	0	0
Henlagt	350.000	0
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 30.06.2019	<u>350.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>95.782.179</u>	<u>94.832</u>

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
11. Prioritetsgæld, kursværdi		
Realkredit Danmark, opr. 1.345.500 kr., 2,5% index INK, 2046	1.430.302	1.386
Realkredit Danmark, opr. 10.900.000 kr., 2,2732%, 2047	10.533.895	10.822
Handelsbanken, opr. 4.800.000 kr., 1,24%	4.800.000	4.800
Handelsbanken, opr. 1.700.000 kr., 1,24%	<u>1.402.595</u>	<u>1.457</u>
	<u>18.166.792</u>	<u>18.465</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 11.946.260 kr. pr. 30.06.2019. Andelsboligforeningen modtager fuld ydelsesstøtte vedrørende betaling af renter, bidrag og afdrag, hvorfor lånene ikke indgår i andelsboligforeningens balance.

Årets afdrag på lån fordeler sig således	kr.
Andelsboligforeningens egne afdrag	368.308
Fuldt ydelsesstøttede afdrag	377.377
Afdrag i alt ifølge resultatopgørelsen	745.684

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. 30.06.2019 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 782 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. 30.06.2019

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

	2018/19 kr.
Egenkapital regnskab 30.06.2019:	95.782.179
Regulering af dagsværdi af ejendommen til kontant ejendomsværdi	(8.000.000)
Henlagt til fremtidig fornyelse	(350.000)
I alt	87.432.179
Bogført værdi af egne andelsbeviser, nom. 1.600 kr.	(20.332)
Reguleret formue 30.06.2019	87.411.847
Andelskapital	302.500
Nominel værdi af egne andele	(1.600)
Netto andelskapital	300.900

Kursen på andelene udgør herefter:

87.411.847 x 100

300.900

29.050

Kursen på andelene udgør pr. 28.10.2018 (generalforsamlingsdato) - Metodevalg:

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

Kursen på andelene udgør herefter:

86.811.492 x 100

300.900

28.850

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:

86.063.756

299.900 x 100

28.697

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 anskaffelsessum.

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.