

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 31. oktober 2021

Vedtaget andelskrone

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	23

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Solgården c/o Abel & Skovgård Larsen, Åboulevarden 31 3. 8000 Aarhus C  Ejendomme: Regenborgsgade 5-11 Silkeborgvej 56-68 Regenburgs Plads 1-5  Telefon:       89 31 90 00 E-mail:        abel@abel.dk  CVR-nr.:       52 92 44 13 Stiftet:        5. august 1975 Hjemsted:      Aarhus Regnskabsår:  1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Foldager, formand Lise Hommelgaard Jacob Zinck Zimmer Sally Bording Pedersen
<b>Administrator</b>	Abel & Skovgård Larsen, Advokatfirma Åboulevarden 31, 3. tv. 8000 Aarhus C
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Solgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. oktober 2021

Bestyrelse:

  
 \_\_\_\_\_  
 Jacob Foldager  
 Formand

  
 \_\_\_\_\_  
 Lise Hømmelgaard

  
 \_\_\_\_\_  
 Jacob Zinck Zimmer

  
 \_\_\_\_\_  
 Sally Borching Pedersen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Solgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021.

Aarhus, den 31. oktober 2021

Administrator:

  
 \_\_\_\_\_  
 Abel & Skovgaard Larsen,  
 Advokatfirma

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Solgården*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solgården for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **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 foreningen 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 den udvidede gennemgang**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

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 virksomheden, 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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

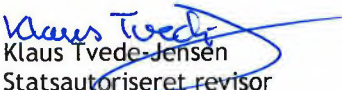
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 31. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Silkeborgvej 56-68, Regenburgs Plads 1-5 og Regenburgsgade 5-11, Aarhus.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets indtægter svarer i al væsentlighed til indtægterne i sidste år og budgettet for 2020/21 (med den undtagelse at statsstøtte til renter og afdrag ikke indgår i budgettet).

De realiserede omkostninger udviser kun få afvigelser fra budget og sidste år.

Årets resultat udviser i år et overskud på 1.484.406 kr. mod sidste års overskud på 1.311.919 kr.

Bestyrelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solgården for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenslæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 opskrivningshenslæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Egne andelsbeviser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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. I henhold til vedtægternes § 13, stk. 5, indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		2.419.390	2.419.390	2.397.737
Lejeindtægter.....	1	478.137	484.892	502.492
Renovation.....		3.000	3.000	3.000
Tilskud, privat byfornyelse.....		655.664	0	664.937
Øvrige indtægter.....	2	61.459	66.000	84.312
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>3.617.650</b>	<b>2.973.282</b>	<b>3.652.478</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-453.852	-473.000	-454.897
Forbrugsafgifter.....	4	-339.532	-346.100	-327.773
Renholdelse.....	5	-238.900	-256.000	-251.729
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-117.308	-132.000	-75.843
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	0	-1.000	-2.004
Administrationsomkostninger.....	8	-357.343	-361.750	-400.727
Afskrivninger.....	9	-39.722	-39.800	-47.669
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.546.657</b>	<b>-1.609.650</b>	<b>-1.560.642</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>2.070.993</b>	<b>1.363.632</b>	<b>2.091.836</b>
Andre finansielle omkostninger.....	10	-585.587	-305.600	-752.265
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.485.406</b>	<b>1.058.032</b>	<b>1.339.571</b>
Skat af årets resultat.....	11	-1.000	0	-27.652
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.484.406</b>	<b>1.058.032</b>	<b>1.311.919</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Henlagt til fornyelse af ejendommen.....		0	0	4.650.000
Afdrag på prioritetsgæld.....		782.836	0	632.907
Heraf vedr. ydelsesstøttede lån.....		-381.110	0	-379.867
Indeksregulering lån.....		771	0	7.374
Overført restandel af årets resultat.....		1.081.909	1.058.032	-3.598.495
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>1.484.406</b>	<b>1.058.032</b>	<b>1.311.919</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		129.770.000	129.770.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	39.722
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>129.770.000</b>	<b>129.809.722</b>
Andre værdipapirer.....		0	20.356
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>20.356</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>129.770.000</b>	<b>129.830.078</b>
Andre tilgodehavender.....		1.212.500	1.719.970
Periodeafgrænsningsposter.....		50.716	22.929
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.263.216</b>	<b>1.742.899</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>14</b>	<b>4.304.243</b>	<b>4.108.963</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.567.459</b>	<b>5.851.862</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>135.337.459</b>	<b>135.681.940</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		300.900	302.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		100.672.066	100.672.066
Reserveret til fornyelse af ejendommen.....		5.000.000	5.000.000
Overført resultat.....		9.655.178	7.249.166
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>115.628.144</b>	<b>113.223.732</b>
Prioritetsgæld.....	15	16.502.323	17.911.774
Deposita og forudbetalt leje.....	16	73.088	72.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.575.411</b>	<b>17.984.034</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		346.897	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		180.106	29.737
Selskabsskat.....		0	27.652
Anden gæld.....	17	2.594.593	4.416.785
Periodeafgrænsningsposter.....	18	12.308	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.133.904</b>	<b>4.474.174</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.709.315</b>	<b>22.458.208</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>135.337.459</b>	<b>135.681.940</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Reserveret til fornyelse af ejendommen	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	302.500	100.672.066	5.000.000	7.249.166	113.223.732
Nedskrivning egne andele.....	-1.600			-18.756	-20.356
Andre værdireguleringer af egenkapitalen.....				661.637	661.637
Overførsel til/fra andre poster.....				653.280	653.280
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.081.909	1.081.909
Kursregulering prioritetsgæld.....				-374.555	-374.555
Afdrag på prioritetsgæld.....				782.836	782.836
Heraf vedr. ydelsesstøttende lån.....				-381.110	-381.110
Indeksregulering lån.....				771	771
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>300.900</b>	<b>00.672.066</b>	<b>5.000.000</b>	<b>9.655.178</b>	<b>15.628.144</b>

## NOTER

		<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>		
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	15.255	15.255	45.766	
Lejeindtægt, erhverv.....	463.572	463.637	450.726	
Lejeindtægt, kælderrum.....	6.060	6.000	6.000	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-6.750	0	0	
	<b>478.137</b>	<b>484.892</b>	<b>502.492</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>2</b>
Besigtigelseshonorar.....	56.000	60.000	60.000	
Lejeindtægt, fest-/gæstelokale.....	3.191	6.000	8.701	
Andre indtægter.....	2.268	0	15.611	
	<b>61.459</b>	<b>66.000</b>	<b>84.312</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>3</b>
Ejendomsskat.....	349.933	340.000	329.878	
Forsikringer.....	98.616	128.000	120.042	
Andre forsikringer.....	5.303	5.000	4.977	
	<b>453.852</b>	<b>473.000</b>	<b>454.897</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>4</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	141.509	150.000	147.571	
Udarbejdelse af vandregnskab.....	10.818	10.900	10.521	
Renovation.....	136.372	139.200	124.769	
Udlejers andel af forbrugsudgifter.....	12.869	8.000	8.125	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	37.964	38.000	36.787	
	<b>339.532</b>	<b>346.100</b>	<b>327.773</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>5</b>
Trappevask.....	155.083	160.000	157.403	
Vinduespolering.....	0	11.000	10.400	
Snerydning, grus og saltning.....	23.634	12.000	11.385	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	60.183	61.000	60.337	
Rengøringsartikler.....	0	12.000	12.204	
	<b>238.900</b>	<b>256.000</b>	<b>251.729</b>	

## NOTER

	Regnskab 2020/21 kr.	Er ikke underlagt udvidet gennemgang Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>6</b>
Blikkenslager.....	37.695	0	30.463	
Murer.....	1.719	0	0	
Tømrer og snedker.....	5.244	0	6.938	
Elektriker.....	26.265	0	18.927	
Maler.....	29.875	0	0	
Låseservice.....	0	0	8.321	
Vaskeriudgifter.....	12.090	0	0	
Småanskaffelser.....	2.074	0	6.636	
Diverse vedligeholdelse.....	2.346	132.000	4.558	
	<b>117.308</b>	<b>132.000</b>	<b>75.843</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>7</b>
Gårdrenovering.....	0	1.000	2.004	
	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>2.004</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>8</b>
Administration.....	235.328	235.500	234.935	
Revision.....	39.848	56.250	56.250	
Advokat.....	0	0	23.304	
Anden rådgivning.....	2.275	0	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	38.196	24.000	22.836	
Porto/gebyrer/stempel.....	17.162	22.000	18.813	
Telefon og internet.....	2.743	2.000	1.328	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10.000	8.000	
Ejendomsmæglerhonorar.....	0	0	25.000	
Generalforsamling.....	10.541	12.000	10.261	
Repræsentation.....	1.250	0	0	
	<b>357.343</b>	<b>361.750</b>	<b>400.727</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>9</b>
Afskrivning driftsmidler.....	39.722	39.800	47.669	
	<b>39.722</b>	<b>39.800</b>	<b>47.669</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>10</b>
Renteomkostninger bank.....	78.984	20.000	20.449	
Prioritetsrenter.....	486.606	285.600	694.629	
Låneomkostninger.....	19.997	0	37.177	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	10	
	<b>585.587</b>	<b>305.600</b>	<b>752.265</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>		Regnskab 2019/20 kr.	Note
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>11</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	27.652	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.000	0	0	
	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>27.652</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>12</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. juli 2020.....		29.097.934	238.344	
Kostpris 30. juni 2021.....		29.097.934	238.344	
Opskrivninger 1. juli 2020.....		100.672.066	0	
Opskrivninger 30. juni 2021.....		100.672.066	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....		0	198.622	
Årets afskrivninger .....		0	39.722	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....		0	238.344	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>		<b>129.770.000</b>	<b>0</b>	
Seneste anvendte vurderingsrapport til beregning og opgørelse af dagsværdi på foreningens ejendomme er indhentet pr. 22.06.2020.				
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>13</b>
			<b>Andre værdipapirer</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>			<b>0</b>	
 <b>Likvide beholdninger</b>				<b>14</b>
Handelsbanken 0891 - 0001010071 .....		2.549.148	2.221.921	
Handelsbanken 0891 - 0001010098 .....		1.737.658	1.872.477	
Handelsbanken 0891 - 0001026261 .....		17.437	14.565	
		<b>4.304.243</b>	<b>4.108.963</b>	

## NOTER

						Note
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>15</b>
	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo	
Realkredit Danmark H: 10.431.000.....	10.282.558	179.470	9.986.391	299.481	9.759.279	
Realkredit Danmark H: 1.345.500.....	822.560	32.582	776.118	47.415	1.289.507	
Handelsbanken H 1.700.000....	1.345.055	0	1.286.709	0	1.345.055	
Handelsbanken H. 4.800.000...	4.800.000	0	4.800.000	0	4.800.000	
Ej indregnede støttende lån....	661.601	274.554	1	0	-58.347	
	<b>17.911.774</b>	<b>486.606</b>	<b>16.849.219</b>	<b>346.896</b>	<b>17.135.494</b>	
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>						<b>16</b>
Forudbetalt leje.....				5.220	5.220	
Deposita.....				67.868	67.040	
				<b>73.088</b>	<b>72.260</b>	
<b>Anden gæld</b>						<b>17</b>
Skyldig vand.....				57.202	31.592	
Skyldig varme.....				15.481	78.756	
Skyldig revision.....				56.250	85.992	
Skyldig administration.....				3.750	7.500	
Skyldig skat vedr. tidligere år.....				27.652	0	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				10.000	0	
Indvendig vedligeholdelse, Lejeloven.....				1.341	73.532	
Udvendig vedligeholdelse, Boligreguleringslovens.....				0	653.280	
Mellemregning, handel andele.....				2.422.917	3.486.133	
				<b>2.594.593</b>	<b>4.416.785</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>						<b>18</b>
Periodeafgrænsningsposter.....				12.308	0	
				<b>12.308</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>19</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.</p>						

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

20

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 6.500.000 kr. til sikkerhed for gæld til Handelsbanken. Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.21 kr. 129.770.000

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

21

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
		Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	86	5.234	5.234	5.234
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	67	67	67
B4	Erhvervslejemål	6	482	482	482
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>93</b>	<b>5.783</b>	<b>5.783</b>	<b>5.783</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1975
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.770.000	22.440	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	865	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	415
H2 Erhvervslejeindtægter	935
H3 Boliglejeindtægter	683

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	250	251	284

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.082
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.702
K3 Teknisk andelsværdi	23.784

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	13	14	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	14	0
M3 Vedligeholdelse i alt	39	28	20

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85 %
--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	43	48	77



## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 115.628.144.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	29.097.934
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.770.000
3. Kontantejendomsværdi.....	103.000.000

Ejendommen blev den 22. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 129.770.000 pr. 22. juni 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2021.....		115.628.144
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.770.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>129.770.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	16.849.219	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>17.135.494</u>	-286.275
Henlagt til fornyelse.....	-5.000.000	
Egne kapitalandele.....	<u>0</u>	-5.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....		<b>110.341.869</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{110.341.869}{300.900,00} \times 100$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 36.670,0000, svarende til 21.081,75 pr. m<sup>2</sup>.

Sidste år er andelskronen fastsat til 35.000,0000 kr.

