

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 30. oktober 2022

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</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: Regenburgsgade 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 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Jørgensen, formand Lise Hommelgaard Johan Weihrauch Nadia Wigh Tvermoes Peter With Nielsen
<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
<b>Advokat</b>	Abel & Skovgård Larsen - Flemming Dahl Åboulevarden 31, 3. tv. 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Solgården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. oktober 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Steffen Jørgensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Lise Hommelgaard

\_\_\_\_\_  
Johan Weihrauch

\_\_\_\_\_  
Nadia Wigh Tvermoes

\_\_\_\_\_  
Peter With Nielsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Solgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. 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 2022.

Aarhus, den 7. oktober 2022

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Abel & Skovgård 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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Foreningen 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, andelsboligloven 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.

#### **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 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 7. oktober 2022

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 2021/22 (med den undtagelse at statsstøtte til renter og afdrag ikke indgår i budgettet).

De realiserede omkostninger udviser afvigelser i forbindelse med omlægning af lån fra budget og sidste år.

Årets resultat udviser i år et overskud på 154.358 kr. mod sidste års overskud på 1.484.406 kr.

Bestyrelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, taget i betragtning at der har været omlægning af lån.

### 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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### Omkostninger

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

### 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

### 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

**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 opskrivningshenlæggelse. 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 opskrivningshenlæggelsen, 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.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgspris 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### 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 andelsboligloven.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel 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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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>		
	<b>Note</b>	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>
Boligafgift.....		2.247.665	1.699.997	2.419.390
Lejeindtægter.....	1	447.786	423.984	478.137
Renovation.....		3.000	3.000	3.000
Tilskud, privat byfornyelse.....		647.893	0	655.664
Øvrige indtægter.....	2	67.768	64.800	61.459
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>3.414.112</b>	<b>2.191.781</b>	<b>3.617.650</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-458.377	-442.600	-453.852
Forbrugsafgifter.....	4	-431.762	-361.625	-339.532
Renholdelse.....	5	-254.785	-174.000	-238.900
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-215.817	-204.000	-117.308
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-22.509	0	0
Administrationsomkostninger.....	8	-439.186	-388.700	-357.343
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	-1.258	0	0
Afskrivninger.....	10	0	0	-39.722
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.823.694</b>	<b>-1.570.925</b>	<b>-1.546.657</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.590.418</b>	<b>620.856</b>	<b>2.070.993</b>
Andre finansielle omkostninger.....	11	-1.434.865	-408.500	-585.587
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>155.553</b>	<b>212.356</b>	<b>1.485.406</b>
Skat af årets resultat.....	12	-1.195	0	-1.000
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>154.358</b>	<b>212.356</b>	<b>1.484.406</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		154.358	212.356	1.484.406
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>154.358</b>	<b>212.356</b>	<b>1.484.406</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		154.358	212.356	1.484.406
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	-782.836
Heraf vedr. ydelsesstøttede lån.....		0	0	381.110
Indeksregulering lån.....		748	0	-771
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>155.106</b>	<b>212.356</b>	<b>1.081.909</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		129.770.000	129.770.000
Materielle anlægsaktiver.....	13	129.770.000	129.770.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>129.770.000</b>	<b>129.770.000</b>
Andre tilgodehavender.....		3.174.422	1.212.500
Periodeafgrænsningsposter.....		56.850	50.716
Tilgodehavender.....		3.231.272	1.263.216
Likvide beholdninger.....	14	6.489.634	4.304.242
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.720.906</b>	<b>5.567.458</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>139.490.906</b>	<b>135.337.458</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		300.900	300.900
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.....		9.507.110	9.655.178
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>115.480.076</b>	<b>115.628.144</b>
Prioritetsgæld.....	15	17.299.000	16.849.219
Deposita og forudbetalt leje.....	16	71.601	73.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.370.601</b>	<b>16.922.307</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.632	180.106
Anden gæld.....	17	6.563.791	2.594.593
Periodeafgrænsningsposter.....	18	42.806	12.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.640.229</b>	<b>2.787.007</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.010.830</b>	<b>19.709.314</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>139.490.906</b>	<b>135.337.458</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	300.900	302.500
Kapitalnedsættelse.....	0	-1.600
	<b>300.900</b>	<b>300.900</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	100.672.066	100.672.066
	<b>100.672.066</b>	<b>100.672.066</b>
<b>Reserveret til fornyelse af ejendommen</b>		
Primo.....	5.000.000	5.000.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	9.655.179	7.249.166
Kapitalnedsættelse.....	0	-18.756
Regulering, prioritetsgæld.....	-302.427	653.280
Rest af årets resultat.....	154.358	1.771.488
	<b>9.507.110</b>	<b>9.655.178</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>115.480.076</b>	<b>115.628.144</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>115.480.076</b>	<b>115.628.144</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	0	0	15.255	
Lejeindtægt, erhverv.....	473.732	417.803	463.572	
Lejeindtægt, kælderrum.....	6.199	6.181	6.060	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-32.145	0	-6.750	
	<b>447.786</b>	<b>423.984</b>	<b>478.137</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>2</b>
Besigtigelseshonorar.....	60.000	60.000	56.000	
Lejeindtægt, fest-/gæstelokale.....	6.427	4.800	3.191	
Andre indtægter.....	1.341	0	2.268	
	<b>67.768</b>	<b>64.800</b>	<b>61.459</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>3</b>
Ejendomsskat.....	365.861	360.000	349.933	
Forsikringer.....	74.675	77.000	98.616	
Andre forsikringer.....	5.553	5.600	5.303	
Forsikringskade.....	12.288	0	0	
	<b>458.377</b>	<b>442.600</b>	<b>453.852</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>4</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	219.704	156.000	141.509	
Udarbejdelse af vandregnskab.....	11.149	11.625	10.818	
Renovation.....	149.342	142.000	136.372	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	398	0	0	
Udlejers andel af forbrugsudgifter.....	12.150	13.000	12.869	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	39.019	39.000	37.964	
	<b>431.762</b>	<b>361.625</b>	<b>339.532</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>5</b>
Trappevask.....	149.573	150.000	155.083	
Snerydning, grus og saltning.....	29.936	24.000	23.634	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	71.719	0	60.183	
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.557	0	0	
	<b>254.785</b>	<b>174.000</b>	<b>238.900</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	<b>Regnskab 2021/22</b>	<b>Budget 2021/22</b>	<b>Regnskab 2020/21</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>6</b>
Blikkenslager.....	32.580	0	37.695	
Murer.....	57.206	0	1.719	
Tømrer og snedker.....	0	0	5.244	
Elektriker.....	61.388	0	26.265	
Maler.....	15.650	0	29.875	
Låseservice.....	10.095	0	0	
Vaskeriudgifter.....	36.060	0	12.090	
Småanskaffelser.....	2.838	4.000	2.074	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	2.346	
	<b>215.817</b>	<b>204.000</b>	<b>117.308</b>	
 <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>7</b>
Rådgivning.....	22.509	0	0	
	<b>22.509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Administrationsomkostninger</b>				<b>8</b>
Administration.....	242.388	242.500	235.328	
Revision.....	56.250	57.000	39.848	
Advokat.....	18.750	0	0	
Anden rådgivning.....	0	0	2.275	
Kontingenter/abonnemeter.....	46.876	40.000	38.196	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.771	23.000	17.162	
Telefon og internet.....	3.217	4.200	2.743	
Tab på tilgodehavender.....	24.262	0	0	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10.000	10.000	
Generalforsamling.....	23.672	12.000	10.541	
Repræsentation.....	0	0	1.250	
	<b>439.186</b>	<b>388.700</b>	<b>357.343</b>	
 <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				<b>9</b>
Øvrige omkostninger.....	1.258	0	0	
	<b>1.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Afskrivninger</b>				<b>10</b>
Afskrivning driftsmidler.....	0	0	39.722	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.722</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>11</b>
Renteomkostninger bank.....	45.399	30.000	78.984	
Prioritetsrenter.....	652.135	378.500	486.606	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	660.479	0	0	
Låneomkostninger.....	76.852	0	19.997	
	<b>1.434.865</b>	<b>408.500</b>	<b>585.587</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>12</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.195	0	1.000	
	<b>1.195</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>13</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. juli 2021.....			29.097.934	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>			<b>29.097.934</b>	
Opskrivninger 1. juli 2021.....			100.672.066	
<b>Opskrivninger 30. juni 2022.....</b>			<b>100.672.066</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>			<b>129.770.000</b>	
Seneste anvendte vurderingsrapport til beregning og opgørelse af dagsværdi på foreningens ejendomme er indhentet pr. 22.06.2020.				
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 29.097.934 kr.				
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>14</b>
Handelsbanken 0891-0001010071, driftskonto.....	3.223.166		2.549.147	
Handelsbanken 0891-0001010098, igangværende handel.....	3.242.987		1.737.658	
Handelsbanken 0891-0001026261, udl. af festlokale.....	23.481		17.437	
	<b>6.489.634</b>		<b>4.304.242</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.....	9.986.392	0	0	0	0	
Realkredit Danmark H: 1.345.500.....	776.118	0	0	0	0	
Realkredit Danmark H: 17.299.000.....	0	0	17.299.000	0	14.072.736	
Handelsbanken H 1.700.000.....	1.286.709	0	0	0	0	
Handelsbanken H. 4.800.000.....	4.800.000	0	0	0	0	
	<b>16.849.219</b>	<b>0</b>	<b>17.299.000</b>	<b>0</b>	<b>14.072.736</b>	
				2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen: Lang del af gæld (mere end 1 år).....				17.299.000	16.849.219	
				<b>17.299.000</b>	<b>16.849.219</b>	
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>						<b>16</b>
Forudbetalt leje.....				5.220	5.220	
Deposita.....				66.381	67.868	
				<b>71.601</b>	<b>73.088</b>	
<b>Anden gæld</b>						<b>17</b>
Skyldig vand.....				88.533	57.202	
Skyldig varme.....				48.417	15.481	
Skyldig revision.....				56.250	56.250	
Skyldig administration.....				11.250	3.750	
Skyldig skat vedr. tidligere år.....				0	27.652	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				10.000	10.000	
Indvendig vedligeholdelse, Lejeloven.....				0	1.341	
Mellemregning, handel andele.....				6.349.341	2.422.917	
				<b>6.563.791</b>	<b>2.594.593</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>						<b>18</b>
Periodeafgrænsningsposter.....				42.806	12.308	
				<b>42.806</b>	<b>12.308</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****19****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 19. maj 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.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****20**

Prioritetsgæld nom. 17.299.000 kr., er tinglyst på andelsboligforeningens ejendomme. Derudover er der tinglyst indeklån med en kursværdi på 10.294.233 kr., som der modtages fuld ydelsstøtte til betaling af renter og afdrag.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.22 kr. 129.770.000

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

21

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
	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
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	6	482	482
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>92</b>	<b>5.716</b>	<b>5.716</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"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.770.000		22.703
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000		875
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	251	284	29

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	21.725
K2	2.730
K3	24.455

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	14	21	38
M2	14	0	4
M3	28	21	42

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	48	77	0

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 115.480.076.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	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 2022.....		115.480.076
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.770.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>129.770.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	17.299.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.072.736</u>	3.226.264
Henlagt til fornyelse.....	-5.000.000	
Egne kapitalandele.....	<u>0</u>	-5.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....		<b>113.706.340</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:

$$\frac{113.706.340}{300.900,00} \times 100$$

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 36.670,0000 kr.