



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 52 92 44 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Solgården
c/o Abel Ejendomsadministration ApS, Åboulevarden 31, 3. sal
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 2022 - 30. juni 2023

Bestyrelse

Steffen Jørgensen, formand
Lise Hommelgaard
Stine Lykke Carstensen
Mathias Bille Jensen
Peter With Nielsen

Administrator

Abel Ejendomsadministration ApS
Åboulevarden 31, 3. tv.
8000 Aarhus C

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Handelsbanken
Åboulevarden 11
8000 Aarhus C

Advokat

Advokat - Mads Trøstrup Kristensen
Søndergade 74, 5 sal
8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Solgården.

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

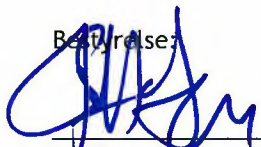
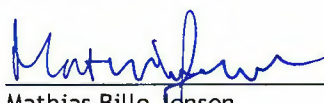
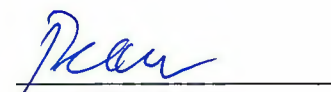
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. oktober 2023

Bestyrelse:


Steffen Jørgensen
Formand
Lise Hommelgaard
Stine Lykke Carstensen
Mathias Bille Jensen
Peter With Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Solgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

Aarhus, den 29. oktober 2023

Administrator


Abel Ejendomsadministration ApS

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 29. oktober 2023

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 og omkostninger svarer i al væsentlighed til indtægterne i sidste år og budgettet for 2022/23 (med den undtagelse at statsstøtte til renter og afdrag ikke indgår i budgettet).

Årets resultat udviser i år et underskud på 422.771 kr. mod sidste års overskud på 154.358 kr.

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 2022/23 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

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 reservede 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 20, 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

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>	
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		1.824.705	1.924.501	2.247.665
Lejeindtægter.....	1	431.551	405.199	447.786
Renovation.....		3.000	3.000	3.000
Tilskud, privat byfornyelse.....		653.510	0	647.893
Øvrige indtægter.....	2	66.575	46.000	67.768
INDTÆGTER.....		2.979.341	2.378.700	3.414.112
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-511.034	-499.000	-458.377
Forbrugsafgifter.....	4	-499.553	-461.000	-431.762
Renholdelse.....	5	-260.332	-250.000	-254.785
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-351.335	-259.000	-215.817
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	0	0	-22.509
Administrationsomkostninger.....	8	-597.135	-429.700	-439.186
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	-624	0	-1.258
OMKOSTNINGER.....		-2.220.013	-1.898.700	-1.823.694
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		759.328	480.000	1.590.418
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.181.299	-480.000	-1.434.865
RESULTAT FØR SKAT.....		-421.971	0	155.553
Skat af årets resultat.....	11	-800	0	-1.195
ÅRETS RESULTAT.....		-422.771	0	154.358
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-422.771	0	154.358
DISPONERET I ALT.....		-422.771	0	154.358
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-422.771	0	154.358
Indeksregulering lån.....		0	0	748
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-422.771	0	155.106

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		129.770.000	129.770.000
Materielle anlægsaktiver.....	12	129.770.000	129.770.000
ANLÆGSAKTIVER.....		129.770.000	129.770.000
Andre tilgodehavender.....		1.113.960	3.174.422
Periodeafgrænsningsposter.....		69.872	56.850
Tilgodehavender.....		1.183.832	3.231.272
Likvide beholdninger.....	13	4.140.073	6.489.636
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.323.905	9.720.908
AKTIVER.....		135.093.905	139.490.908

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 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.....		9.150.019	9.507.110
EGENKAPITAL.....		115.122.985	115.480.076
Prioritetsgæld.....	14	17.299.000	17.299.000
Deposita og forudbetalt leje.....	15	97.837	71.601
Langfristede gældsforpligtelser.....		17.396.837	17.370.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.748	33.632
Anden gæld.....	16	2.517.335	6.563.793
Periodeafgrænsningsposter.....	17	0	42.806
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.574.083	6.640.231
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		19.970.920	24.010.832
PASSIVER.....		135.093.905	139.490.908
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	300.900	300.900
	300.900	300.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	100.672.066	100.672.066
	100.672.066	100.672.066
Reserveret til fornyelse af ejendommen		
Primo.....	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.507.110	9.655.179
Regulering, prioritetsgæld.....	65.680	-302.427
Rest af årets resultat.....	-422.771	154.358
	9.150.019	9.507.110
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	115.122.985	115.480.076
EGENKAPITAL.....	115.122.985	115.480.076

NOTER

	Er ikke underlagt udvidet gennemgang			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.343	0	0	
Lejeindtægt, erhverv.....	495.047	483.330	473.732	
Lejeindtægt, kælderrum.....	7.553	6.553	6.199	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-72.392	-84.684	-32.145	
	431.551	405.199	447.786	
Øvrige indtægter				2
Overdragelseshonorar.....	60.000	40.000	60.000	
Lejeindtægt, fest-/gæstelokale.....	6.575	6.000	6.427	
Andre indtægter.....	0	0	1.341	
	66.575	46.000	67.768	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	378.970	375.000	365.861	
Forsikringer.....	124.723	117.000	74.675	
Andre forsikringer.....	7.341	7.000	5.553	
Forsikringsskade.....	0	0	12.288	
	511.034	499.000	458.377	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	263.548	234.350	219.704	
Udarbejdelse af vandregnskab.....	11.440	11.650	11.149	
Renovation.....	170.518	162.000	149.342	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	836	0	398	
Udlejers andel af forbrugsudgifter.....	12.952	13.000	12.150	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	40.259	40.000	39.019	
	499.553	461.000	431.762	
Renholdelse				5
Trappevask.....	83.108	90.000	149.573	
Vinduespolering.....	7.500	8.000	0	
Snerydning, grus og saltning.....	37.589	34.000	29.936	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	82.388	64.000	71.719	
Havemøbler.....	41.879	50.000	0	
Rengøring indvendigt.....	4.195	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.673	4.000	3.557	
	260.332	250.000	254.785	

NOTER

	Er ikke underlagt udvidet gennemgang			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	32.472	0	32.580	
Murer.....	13.575	0	57.206	
Tømrer og snedker.....	88.742	0	0	
Elektriker.....	120.580	0	61.388	
Maler.....	14.558	0	15.650	
Låseservice.....	8.987	0	10.095	
Vaskeriudgifter.....	44.913	0	36.060	
Småanskaffelser.....	16.158	4.000	2.838	
Diverse vedligeholdelse.....	11.350	255.000	0	
	351.335	259.000	215.817	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Rådgivning.....	0	0	22.509	
	0	0	22.509	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	252.115	250.000	242.388	
Revision.....	56.250	57.000	56.250	
Advokat.....	0	0	18.750	
Anden rådgivning.....	183.973	16.500	0	
Kontingenter/abonnementer.....	34.477	50.000	46.876	
Kontorartikler mv.....	4.517	0	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	22.563	17.200	13.771	
Telefon og internet.....	5.072	4.000	3.217	
Tab på tilgodehavender.....	-180	0	24.262	
Bestyrelses honorar.....	10.000	10.000	10.000	
Generalforsamling.....	26.848	25.000	23.672	
Diverse omkostninger.....	1.500	0	0	
	597.135	429.700	439.186	
Øvrige foreningsomkostninger				9
Øvrige omkostninger.....	624	0	1.258	
	624	0	1.258	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	12.335	30.000	45.399	
Prioritetsrenter.....	449.774	450.000	652.135	
Statsstøttede lån.....	719.190	0	660.479	
Låneomkostninger.....	0	0	76.852	
	1.181.299	480.000	1.434.865	

NOTER

	Er ikke underlagt udvidet gennemgang			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Skat af årets resultat				11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.	800	0	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	1.195	
	800	0	1.195	
 Materielle anlægsaktiver				12
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2022			29.097.934	
Kostpris 30. juni 2023			29.097.934	
Opskrivninger 1. juli 2022			100.672.066	
Opskrivninger 30. juni 2023.....			100.672.066	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....			129.770.000	
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.				
 Likvide beholdninger				13
Handelsbanken 0891-0001010071, driftskonto.....	2.586.985		3.223.168	
Handelsbanken 0891-0001010098, igangværende handel.....	1.523.081		3.242.987	
Handelsbanken 0891-0001026261, udl. af festlokale.....	30.007		23.481	
	4.140.073		6.489.636	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark H:					
17.299.000.....	17.299.000	449.774	17.299.000	0	12.783.961
	17.299.000	449.774	17.299.000	0	12.783.961
				2023	2022
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			17.299.000		17.299.000
			17.299.000		17.299.000

Deposita og forudbetalt leje

15

Forudbetalt leje.....	16.405	5.220
Deposita.....	81.432	66.381
	97.837	71.601

Anden gæld

16

Skyldig vand.....	87.384	88.533
Skyldig varme.....	84.410	48.419
Skyldig revision.....	56.250	56.250
Skyldig administration.....	0	11.250
Skyldigt bestyrelses honorar.....	10.000	10.000
Arensbach, screening og miljøsanering.....	64.625	0
Mellemregning, handel andele.....	2.214.666	6.349.341
	2.517.335	6.563.793

Periodeafgrænsningsposter

17

Periodeafgrænsningsposter.....	0	42.806
	0	42.806

NOTER**Note****Eventualposter mv.****18****Eventualforpligtelser**

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 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**19**

Prioritetsgæld nom. 17.299.000 kr., er tinglyst på andelsboligforeningens ejendomme. Derudover er der tinglyst indekslån med en kursværdi på 10.299.293 kr., som der modtages fuld ydelsstøtte til betaling af renter og afdrag.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.23 kr. 129.770.000

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2023	30-6-2022	30-6-2021
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	92	5.716	5.716

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1975
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.770.000	22.703	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	875	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

NOTER

Note

20

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	284	29	-81

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.082
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.798
K3	Teknisk andelsværdi	23.880

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	38	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	4	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	42	61

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 115.122.985.

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 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 2023.....	115.122.985
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>12.783.961</u>
	4.515.039
Henlagt til fornyelse.....	-5.000.000
Tilbageførsel af kursregulering.....	<u>-4.296.155</u>
	-9.296.155
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....	110.341.869

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. m².

Sidste år er andelskronen fastsat til 36.670,0000 kr.