



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2024

Vedtaget andelskrone

Dirigent

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 2023 - 30. juni 2024	
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, Søndergade 74, 5 sal 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 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Steffen Jørgensen, formand Lise Hommelgaard Stine Lykke Carstensen Mathias Bille Jensen Mads Andersen Pii
Administrator	Abel Ejendomsadministration ApS Søndergade 74, 5 sal. 8000 Aarhus C
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank 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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. oktober 2024

Bestyrelse:

Steffen Jørgensen
Formand

Lise Hommelgaard

Stine Lykke Carstensen

Mathias Bille Jensen

Mads Andersen Pii

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Solgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. 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 2024.

Aarhus, den 27. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 27. oktober 2024

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 2023/24 (med den undtagelse af Rørudskiftningsprojekt samt Statsstøtte til renter og afdrag ikke indgår i budgettet).

Årets resultat er påvirket af, at der i årets løb blev igangsat og afsluttet et projekt med udskiftning af alle vandrør til lejlighederne i foreningen. De samlede omkostninger til projektet udgør 4.839.196 kr., som er vist i resultatopgørelsen under Ekstraordinære omkostninger. Årets resultat før ekstraordinære omkostninger udgør et overskud på 257.632 kr. og årets resultat efter ekstraordinære omkostninger udgør -4.581.564 kr. Afholdelse af omkostningerne til udskiftning af vandrørene har ikke påvirket andelskronen, da der igennem årene har været reserveret et beløb hertil under egenkapitalen.

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 2023/24 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.

Ekstraordinære omkostninger består af omkostninger til rørudskiftningsprojektet. Der i årets løb blev igangsat og afsluttet et projekt med udskiftning af alle vandrør til lejlighederne i foreningen. De samlede omkostninger til projektet er ført på regnskabslinjen ekstraordinære omkostninger.

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.

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.

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.....	10 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

Grundejernens Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernens Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer 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 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 Grundejernens Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernens 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.

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 andelsboligloven.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

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 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 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		1.995.471	1.949.820	1.824.705
Lejeindtægter.....	1	518.688	514.295	431.551
Renovation.....		3.000	3.000	3.000
Tilskud, privat byfornyelse.....		662.269	0	653.510
Øvrige indtægter.....	2	54.694	54.600	66.575
INDTÆGTER.....		3.234.122	2.521.715	2.979.341
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-529.030	-526.000	-511.034
Forbrugsafgifter.....	4	-466.676	-519.625	-499.553
Renholdelse.....	5	-245.633	-256.500	-260.332
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-324.453	-580.000	-351.335
Administrationsomkostninger.....	7	-407.134	-435.200	-597.135
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	0	0	-624
Ekstraordinære omkostninger.....	9	-4.839.196	0	0
OMKOSTNINGER.....		-6.812.122	-2.317.325	-2.220.013
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-3.578.000	204.390	759.328
Andre finansielle indtægter.....	10	6.166	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	11	-1.009.730	-450.000	-1.181.299
Finansielle poster.....		-1.003.564	-450.000	-1.181.299
RESULTAT FØR SKAT.....		-4.581.564	-245.610	-421.971
Skat af årets resultat.....	12	0	0	-800
ÅRETS RESULTAT.....		-4.581.564	-245.610	-422.771
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overførsel til/fra andre poster.....		-4.839.196	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		257.632	-245.610	-422.771
DISPONERET I ALT.....		-4.581.564	-245.610	-422.771
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-4.581.564	-245.610	-422.771
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-4.581.564	-245.610	-422.771

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		129.770.000	129.770.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		551.961	0
Materielle anlægsaktiver.....	13	130.321.961	129.770.000
ANLÆGSAKTIVER.....		130.321.961	129.770.000
Andre tilgodehavender.....	14	3.201.599	1.113.960
Periodeafgrænsningsposter.....		155.245	69.872
Tilgodehavender.....		3.356.844	1.183.832
Likvide beholdninger.....	15	6.386.511	4.140.073
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.743.355	5.323.905
AKTIVER.....		140.065.316	135.093.905

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		300.900	300.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		100.672.066	100.672.066
Reserveret til fornyelse af ejendommen.....		160.804	5.000.000
Overført resultat.....		9.266.429	9.150.019
EGENKAPITAL.....		110.400.199	115.122.985
Prioritetsgæld.....	16	22.329.000	17.299.000
Deposita og forudbetalt leje.....	17	119.041	97.837
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.448.041	17.396.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		575.142	56.748
Anden gæld.....	18	6.641.934	2.517.335
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.217.076	2.574.083
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		29.665.117	19.970.920
PASSIVER.....		140.065.316	135.093.905
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 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
Overførsel til/fra andre poster.....	-4.839.196	0
	160.804	5.000.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.150.019	9.507.110
Overført til andre reserver.....	4.839.196	0
Regulering, prioritetsgæld.....	-141.222	65.680
Rest af årets resultat.....	-4.581.564	-422.771
	9.266.429	9.150.019
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	110.400.199	115.122.985
EGENKAPITAL.....	110.400.199	115.122.985

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, vaskeri.....	2.070	1.800	1.343	
Lejeindtægt, erhverv.....	506.818	506.785	495.047	
Lejeindtægt, kælderrum.....	16.793	12.703	7.553	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-6.993	-6.993	-72.392	
	518.688	514.295	431.551	
Øvrige indtægter				2
Overdragelseshonorar.....	48.000	48.000	60.000	
Lejeindtægt, fest-/gæstelokale.....	6.694	6.600	6.575	
	54.694	54.600	66.575	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	389.581	386.000	378.970	
Forsikringer.....	132.485	132.000	124.723	
Andre forsikringer.....	6.964	8.000	7.341	
	529.030	526.000	511.034	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	191.786	230.000	263.548	
Udarbejdelse af vandregnskab.....	12.107	12.625	11.440	
Renovation.....	210.657	225.000	170.518	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	199	0	836	
Udlejers andel af forbrugsudgifter.....	9.884	10.000	12.952	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	42.043	42.000	40.259	
	466.676	519.625	499.553	
Renholdelse				5
Trappevask.....	92.661	90.000	83.108	
Vinduespolering.....	0	7.500	7.500	
Snerydning, grus og saltning.....	46.670	40.000	37.589	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	71.982	80.000	82.388	
Havemøbler.....	30.765	30.000	41.879	
Rengøring indvendigt.....	0	5.000	4.195	
Rengøringsartikler.....	3.103	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	452	4.000	3.673	
	245.633	256.500	260.332	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2023/24	Budget 2023/24	Regnskab 2022/23	Note
	kr.	kr.	kr.	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	42.161	0	32.472	
Murer.....	16.441	0	13.575	
Tømrer og snedker.....	33.272	0	88.742	
Elektriker.....	36.513	0	120.580	
Maler.....	1.554	0	14.558	
Låseservice.....	27.084	0	8.987	
Vaskeriudgifter.....	43.103	0	44.913	
Småanskaffelser.....	14.285	10.000	16.158	
Renovering af baderum.....	98.865	250.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	11.175	320.000	11.350	
	324.453	580.000	351.335	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	262.139	260.000	252.115	
Revision.....	57.500	57.000	56.250	
Anden rådgivning.....	0	20.000	183.973	
Kontingenter/abonnementer.....	22.365	25.000	34.477	
Kontorartikler mv.....	4.875	5.000	4.517	
Porto/gebyrer/stempel.....	16.259	23.200	22.563	
Telefon og internet.....	5.044	6.000	5.072	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	-180	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10.000	10.000	
Generalforsamling.....	24.798	27.000	26.848	
Repræsentation.....	1.029	0	0	
Diverse omkostninger.....	3.125	2.000	1.500	
	407.134	435.200	597.135	
Øvrige foreningsomkostninger				8
Øvrige omkostninger.....	0	0	624	
	0	0	624	
Ekstraordinære omkostninger				9
Udskiftning af vandrør.....	4.551.334	0	0	
Rådgivning.....	168.125	0	0	
Låneomkostninger.....	80.470	0	0	
Advokatomkostninger.....	31.250	0	0	
Andre forsikringer.....	8.017	0	0	
	4.839.196	0	0	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter bank.....	6.166	0	0	10
	6.166	0	0	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....	2	0	12.335	11
Prioritetsrenter.....	488.681	450.000	449.774	
Statsstøttede lån.....	521.047	0	719.190	
	1.009.730	450.000	1.181.299	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	800	12
	0	0	800	
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13
Kostpris 1. juli 2023.....		29.097.934	0	
Tilgang.....		0	551.961	
Kostpris 30. juni 2024.....		29.097.934	551.961	
Opskrivninger 1. juli 2023.....		100.672.066	0	
Opskrivninger 30. juni 2024.....		100.672.066	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		129.770.000	551.961	
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.				
Andre tilgodehavender				
Mellemregning handel andele.....		3.201.599	1.105.710	14
Mellemregning A&SL.....		0	8.250	
		3.201.599	1.113.960	
Mellemregning med handel af andele består af 3 i gangværende handler med overtagelse pr. 01.07.2024. Der er tale om andel 26, 86 og 87.				

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note			
Likvide beholdninger			15			
Handelsbanken 0891-0001010071, driftskonto.....	3.099.245	2.586.985				
Handelsbanken 0891-0001010098, igangværende handel.....	3.250.527	1.523.081				
Handelsbanken 0891-0001026261, udl. af festlokale.....	36.739	30.007				
	6.386.511	4.140.073				
Prioritetsgæld			16			
	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	12.996.739	
Realkredit Danmark H: 5.030.000.....	0	38.907	5.030.000	0	5.047.444	
	17.299.000	488.681	22.329.000	0	18.044.183	
				2024 kr.	2023 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			22.329.000		17.299.000	
			22.329.000		17.299.000	
Deposita og forudbetalt leje						17
Forudbetalt leje.....				21.645	16.405	
Deposita.....				97.396	81.432	
				119.041	97.837	
Anden gæld						18
Skyldig vand.....				96.831	87.384	
Skyldig varme.....				11.178	84.410	
Skyldig revision.....				56.875	56.250	
Skyldig advokat.....				31.250	0	
Skyldig administration.....				12.000	0	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				10.000	10.000	
Arensbach, screening og miljøsanering.....				0	64.625	
Mellemregning, handel andele.....				6.423.800	2.214.666	
				6.641.934	2.517.335	

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. 22.329.000 kr., er tinglyst på andelsboligforeningens ejendomme. Derudover er der tinglyst indeklån med en kursværdi på 8.908.483 kr., som der modtages fuld ydelsesstøtte til betaling af renter og afdrag.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.24 kr. 129.770.000

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2024		30-6-2023	30-6-2022
	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?			<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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.770.000		22.703
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	500.000		87
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

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 ² pr. år
H1 Boligafgift	415
H2 Erhvervslejeindtægter	935
H3 Boliglejeindtægter	683

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	29	-81	-875

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.081
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.806
K3 Teknisk andelsværdi	24.887

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	38	61	57
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	42	61	57

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77 %
------------------------------------------------------------------------------------	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	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. 110.400.199.

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 2024.....		110.400.199
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.770.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>129.770.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	22.329.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>18.044.183</u>	4.284.817
Henlagt til fornyelse.....	-160.804	
Tilbageførsel af kursregulering.....	<u>-4.184.182</u>	-4.344.986
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....		110.340.030

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:

$$\frac{110.340.030}{300.900,00} \times 100$$

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 21.081,40 pr. m².

Sidste år er andelskronen fastsat til 36.670,0000 kr.