



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

BDO Statsautoriseret
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	<p>Andelsboligforeningen Solgården c/o Abel Ejendomsadministration ApS Søndergade 74, 5. 8000 Aarhus C</p> <p>Ejendomme: Regenburgsgade 5-11 Silkeborgvej 56-68 Regenburgs Plads 1-5</p> <p>Telefon: 89 31 90 00 E-mail: sus@abel.dk</p> <p>CVR-nr.: 52 92 44 13 Stiftet: 5. august 1975 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025</p>
Bestyrelse	<p>Nadia Demuth, formand Lise Hommelgaard Stine Lykke Carstensen Mathias Bille Jensen Lise Kristine Lykke</p>
Administrator	<p>Abel Ejendomsadministration ApS Søndergade 74, 5 sal. 8000 Aarhus C</p>
Revision	<p>BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C</p>
Pengeinstitut	<p>Jyske Bank Åboulevarden 11 8000 Aarhus C</p>
Advokat	<p>Advokat - Mads Trøstrup Kristensen Søndergade 74, 5 sal 8000 Aarhus C</p>

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

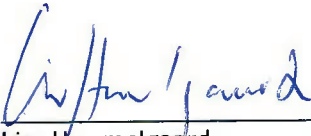
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. oktober 2025

Bestyrelse:


Nadia Demuth
Formand


Lise Hommelgaard


Stine Lykke Carstensen

Mathias Bille Jensen


Lise Kristine Lykke

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Solgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. 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 2025.

Aarhus, den 26. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 plantægger 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 26. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75


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 2024/25 (med den undtagelse, at statsstøtte til renter og afdrag ikke indgår i budgettet).

Årets resultat udviser i år et overskud på 281.411 kr. mod sidste års underskud på -4.581.564 kr.

Bestyrelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solgården for 2024/25 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 rørdskiftningsprojektet. Der i år 2023/24 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 posterings 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 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.

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 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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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 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 "Nøgleoplysningskema 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

	Note	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>		Regnskab 2023/24 kr.
		Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	
Boligafgift.....		2.223.785	2.224.620	1.995.468
Lejeindtægter.....	1	536.595	538.261	518.688
Renovation.....		3.000	3.000	3.000
Tilskud, privat byfornyelse.....		656.554	0	662.269
Øvrige indtægter.....	2	78.042	54.600	54.694
INDTÆGTER.....		3.497.976	2.820.481	3.234.119
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-570.036	-544.000	-529.030
Forbrugsafgifter.....	4	-475.445	-502.775	-466.676
Renholdelse.....	5	-208.674	-171.500	-245.633
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-504.981	-517.000	-324.453
Administrationsomkostninger.....	7	-422.270	-509.400	-407.131
Ekstraordinære omkostninger.....	8	0	0	-4.839.196
Af- og nedskrivninger.....	9	-55.196	-55.196	0
OMKOSTNINGER.....		-2.236.602	-2.299.871	-6.812.119
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.261.374	520.610	-3.578.000
Andre finansielle indtægter.....	10	6.889	6.000	6.166
Andre finansielle omkostninger.....	11	-986.852	-642.000	-1.009.730
Finansielle poster.....		-979.963	-636.000	-1.003.564
RESULTAT FØR SKAT.....		281.411	-115.390	-4.581.564
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		281.411	-115.390	-4.581.564
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overførsel til/fra andre poster.....		0	0	-4.839.196
Overført restandel af årets resultat.....		281.411	-115.390	257.632
DISPONERET I ALT.....		281.411	-115.390	-4.581.564
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		281.411	-115.390	-4.581.564
LIKVIDITETSRESULTAT.....		281.411	-115.390	-4.581.564

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		129.770.000	129.770.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		496.765	551.961
Materielle anlægsaktiver.....	12	130.266.765	130.321.961
ANLÆGSAKTIVER.....		130.266.765	130.321.961
Andre tilgodehavender.....	13	30.625	3.201.599
Periodeafgrænsningsposter.....		88.705	155.245
Tilgodehavender.....		119.330	3.356.844
Likvide beholdninger.....	14	2.733.875	6.386.511
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.853.205	9.743.355
AKTIVER.....		133.119.970	140.065.316

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 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	160.804
Overført resultat.....		9.231.985	9.266.429
EGENKAPITAL.....		110.365.755	110.400.199
Prioritetsgæld.....	15	22.329.000	22.329.000
Deposita og forudbetalt leje.....	16	120.201	119.041
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.449.201	22.448.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		191.623	575.142
Anden gæld.....	17	113.391	6.641.934
Kortfristede gældsforpligtelser.....		305.014	7.217.076
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.754.215	29.665.117
PASSIVER.....		133.119.970	140.065.316
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 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.....	160.804	5.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-4.839.196
	160.804	160.804
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.266.430	9.150.019
Overført til andre reserver.....	0	4.839.196
Regulering, statstilskud afdrag prioritetsgæld.....	-315.856	-141.222
Rest af årets resultat.....	281.411	-4.581.564
	9.231.985	9.266.429
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	110.365.755	110.400.199
EGENKAPITAL.....	110.365.755	110.400.199

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, vaskeri.....	2.354	2.354	2.070	
Lejeindtægt, erhverv.....	515.506	515.966	506.818	
Lejeindtægt, kælderrum.....	18.735	19.941	16.793	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	0	-6.993	
	536.595	538.261	518.688	
Øvrige indtægter				2
Overdrageshonorar.....	68.000	48.000	48.000	
Lejeindtægt, fest-/gæstelokale.....	10.042	6.600	6.694	
	78.042	54.600	54.694	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	408.652	400.000	389.581	
Forsikringer.....	152.556	136.000	132.485	
Andre forsikringer.....	8.828	8.000	6.964	
	570.036	544.000	529.030	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	160.212	192.000	191.786	
Udarbejdelse af vandregnskab.....	11.945	12.775	12.107	
Renovation.....	239.364	244.000	210.657	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	0	0	199	
Udlejers andel af forbrugsudgifter.....	19.411	10.000	9.884	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	44.513	44.000	42.043	
	475.445	502.775	466.676	
Renholdelse				5
Trappevask.....	93.977	96.000	92.661	
Snerydning, grus og saltning.....	25.524	50.000	46.670	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	85.923	25.000	71.982	
Havemøbler.....	0	0	30.765	
Rengøringsartikler.....	398	0	3.103	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.852	500	452	
	208.674	171.500	245.633	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	91.066	0	42.161	
Rådgivning.....	40.000	0	0	
Murer.....	16.187	0	16.441	
Tømrer og snedker.....	35.558	0	33.272	
Elektriker.....	67.352	0	36.513	
Forsikringsskade.....	76.779	0	0	
Maler.....	2.419	0	1.554	
Låseservice.....	7.214	0	27.084	
Vaskeriudgifter.....	37.785	32.000	43.103	
Småanskaffelser.....	19.134	10.000	14.285	
Gartner og øvrigt udvendig vedligehold.....	0	215.000	0	
Renovering af baderum.....	102.696	150.000	98.865	
Diverse vedligeholdelse.....	8.791	110.000	11.175	
	504.981	517.000	324.453	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	270.001	270.000	262.136	
Revision.....	58.706	57.700	57.500	
Advokat.....	0	50.000	0	
Anden rådgivning.....	0	25.000	0	
Kontingenter/abonnementer.....	7.703	25.000	22.365	
Kontorartikler mv.....	5.460	8.000	4.875	
Porto/gebyrer/stempel.....	17.861	24.500	16.259	
Telefon og internet.....	4.910	6.000	5.044	
Bestyrelshonorar.....	15.000	15.000	10.000	
Generalforsamling.....	33.131	27.000	24.798	
Repræsentation.....	1.498	1.200	1.029	
Diverse omkostninger.....	8.000	0	3.125	
	422.270	509.400	407.131	
Ekstraordinære omkostninger				8
Udskiftning af vandør.....	0	0	4.551.334	
Rådgivning.....	0	0	168.125	
Låneomkostninger.....	0	0	80.470	
Advokatomkostninger.....	0	0	31.250	
Andre forsikringer.....	0	0	8.017	
	0	0	4.839.196	
Af- og nedskrivninger				9
Afskrivninger, installationer.....	55.196	55.196	0	
	55.196	55.196	0	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				10
Renteindtægter bank.....	6.889	6.000	6.166	
	6.889	6.000	6.166	
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	0	0	2	
Prioritetsrenter.....	641.154	642.000	488.681	
Statsstøttede lån.....	340.698	0	521.047	
Diverse renteomkostninger.....	5.000	0	0	
	986.852	642.000	1.009.730	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2024.....		29.097.934	551.961	
Kostpris 30. juni 2025.....		29.097.934	551.961	
Opskrivninger 1. juli 2024.....		100.672.066	0	
Opskrivninger 30. juni 2025.....		100.672.066	0	
Årets afskrivninger.....		0	55.196	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025.....		0	55.196	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025.....		129.770.000	496.765	
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				13
Mellemregning handel andele.....		30.625	3.201.599	
		30.625	3.201.599	
Mellemregning med handel af andele består af 7 i gangværende handler med overtagelse pr. 15.07.2025, 15.08.2025, 07.09.2025 og 01.11.2025. Der er tale om andel 2, 5, 8, 24, 29, 68 og 77.				

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note			
Likvide beholdninger			14			
Handelsbanken 0891-0001010071, driftskonto.....	2.638.229	3.099.245				
Handelsbanken 0891-0001010098, igangværende handel.....	50.313	3.250.527				
Handelsbanken 0891-0001026261, udl. af festlokale.....	45.333	36.739				
	2.733.875	6.386.511				
Prioritetsgæld			15			
	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	13.363.478	
Realkredit Danmark H: 5.030.000.....	5.030.000	191.380	5.030.000	0	5.129.232	
	22.329.000	641.154	22.329.000	0	18.492.710	
				2025 kr.	2024 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen: Lang del af gæld (mere end 1 år).....			22.329.000		22.329.000	
			22.329.000		22.329.000	
Deposita og forudbetalt leje						16
Forudbetalt leje.....				21.902	21.645	
Deposita.....				98.299	97.396	
				120.201	119.041	
Anden gæld						17
Skyldig vand.....				45.025	96.831	
Skyldig varme.....				-1.046	11.180	
Skyldig revision.....				57.000	56.875	
Skyldig advokat.....				0	31.250	
Skyldig administration.....				325	12.000	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				15.000	10.000	
Mellemregning, handel andele.....				-2.913	6.423.798	
				113.391	6.641.934	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

18

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

19

Prioritetsgæld nom. 22.329.000 kr., er tinglyst på andelsboligforeningens ejendomme. Derudover er der tinglyst indekslån med en kursværdi på 8.859.049 kr., som der modtages fuld ydelsesstøtte til betaling af renter og afdrag. Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendomme udgør pr. 30.06.25 kr. 129.770.000

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2025		30-6-2024	30-6-2023
	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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.770.000		22.703	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.804		28	
			%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		

NOTER

Note

20

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-81	-875	54

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.081
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.802
K3 Teknisk andelsværdi	24.883

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	61	57	88
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	61	57	88

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	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. 110.365.755.

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. Offentlig ejendomsvurdering.....	120.119.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	DIV/0

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 2025		110.365.755
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>18.492.710</u>	3.836.290
Henlagt til fornyelse.....	-160.804	
Tilbageførsel af kursregulering.....	<u>-3.701.211</u>	-3.862.015
Foreningens formue pr. 30. juni 2025.....		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:

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

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.