

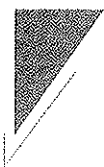
Poul Bak Revisionsfirma I/S

Statsautoriserede revisorer

Stig Rasmussen · Steen Seiersen

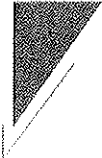
## **Andelsboligforeningen Solparken**

### **Årsrapport 2010/11**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side:</b>
1. Påtegninger:	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
2. Ledelsesberetning:	
Foreningsoplysninger	3
3. Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2010 - 30. juni 2011	5
Balance pr. 30. juni 2011	6
Noter	7 - 10
4. Budget:	
Budget 2011/12	11



## Lødelsspåtegning.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2010 - 30. juni 2011 for Andelsboligforeningen Solparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. september 2011

### Bestyrelsen:



Søren Schjødt  
formand



Jacob Kronborg  
kasserer



Lotte Damgaard Rasmussen



Niels Broch Knudsen



Lone Fredslund

## Den uafhængige revisors påtegning.

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Solparken.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solparken for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


#### Den uafhængige revisors erklæring om assistance med opstilling af resultatbudget

På grundlag meddelte oplysninger og årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solparken for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, som vi har revideret og forsynet med en påtegning uden forbehold og supplerende oplysninger, har vi ydet assistance med udarbejdelsen af det viste resultatbudget for 2011/12. Resultatbudgettet er udarbejdet i overensstemmelse med budgetpraksis for andelsboligforeninger.

Vi har ikke revideret eller udført gennemgang af resultatbudgettet og vi udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Aarhus, den 6. september 2011

**POUL BAK REVISIONSFIRMA I/S**  
Statsautoriserede revisorer



Stig Rasmussen  
Statsautoriseret revisor

**Foreningsoplysninger.**

<b>Navn</b>	Andelsboligforeningen Solparken
<b>Beliggenhed</b>	Julsøvej 102-146 8240 Risskov
<b>Matr.nr.</b>	32 ka, Vejlby By, Ellevang
<b>Stiftet:</b>	31. august 2004
<b>Hjemtødskommune</b>	Århus
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni
<b>Revisor</b>	Poul Bak Revisionsfirma I/S, Statsautoriserede revisorer Vesterbro Torv 10, Postboks 428, 8100 Aarhus C.



### **Anvendt regnskabspraksis.**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solparken er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

#### **Periodisering**

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### **BALANCEN**

#### **Foreningens ejendomme**

Foreningens ejendomme optages til anskaffelsessum.  
Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **Obligationer**

Obligationer værdiansættes til børskursværdien på balancedagen

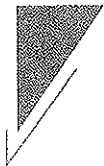
#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden.

#### **Andelskronen**

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber §5, stk. 2.

Ved opgørelsen af andelskronen foretages der hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.

**Resultatopgørelse for tiden 1/7 2010 - 30/6 2011**

Noter

2009/10  
(1.000 kr.)**INDTÆGTER:**

Indbetalt fra andelshavere	1.435.200		1.487
Gebyrindtægter	4.000		3
	-----		-----
	1.439.200		1.490

**- UDGIFTER:**

	Ejendomsskat	52.071		49	
	Forsikringer	30.491		29	
	Renovation og containerleje m.v.	49.462		45	
	Fælles udebelysning	7.775		7	
	Kontingent	6.595		5	
	Vinduespudsning foreningsandel	7.069		17	
(1)	Vedligeholdelse m.v.	39.531		41	
	Arkitekt	17.781		0	
	Byggesagkyndig	9.000		0	
	Låneomkostninger	0		31	
(2)	Administration	22.194		18	
(3)	Finansielle poster	1.101.749	1.343.718	1.047	1.289
			-----	-----	
			95.482		201

- hensat til reparation

		90.000		60
		-----		-----

**ÅRETS RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE  
POSTER**

5.482 141

- ekstraordinære udgifter:

Legeplads	100.000			
- anvendt af hensat til reparation	100.000	0		0
		-----		-----

**ÅRETS RESULTAT**

5.482 141

som fordeles således:

	<u>Antal stk.</u>	<u>Pr. stk.</u>	<u>I alt</u>
Type 1	17	236	4.012
Type 2	6	245	1.470
			-----
			5.482
			-----

**Balance pr. 30. juni 2011****AKTIVER**

Noter

pr. 30/6 2010  
(1.000 kr.)

Ejendommen matr. nr. 32ka Vejlbj by, Ellevang: Anskaffelsessum pr. 1. juli 2010 (Ejendomsvurdering pr. 1/10 2010 kr. 42.000.000)	34.103.334	34.103
Forudbetalte omkostninger	234	0
Tilgodehavende husleje	4.000	0
Tilgodehavende renter obligationer	5.453	0
Bankindestående, driftskonto	820.377	349
Bankindestående, kassererkonto	16.601	0
Bankindestående, hensættelseskonto	114.831	314
Obligationer, kursværdi	285.259	0
Kassebeholdning	0	2
<b><u>AKTIVER I ALT</u></b>	<b>35.350.089</b>	<b>34.768</b>

**PASSIVER****EGENKAPITAL:**

Andelskapital	6.869.334	6.869
Overførsel:		
Saldo pr. 1/7 2010	1.268.914	1.128
Årets resultat	5.482	141
	1.274.396	1.269
(4) <b><u>EGENKAPITAL I ALT</u></b>	<b>8.143.730</b>	<b>8.138</b>

**GÆLD:**

Prioritetsgæld (Kontantværdi kr. 26.323.728)	26.319.000	26.319
(5) Diverse kreditorer	627.800	11
Hensat til reparationer	259.559	300
<b><u>GÆLD I ALT</u></b>	<b>27.206.359</b>	<b>26.630</b>

**PASSIVER I ALT**

<b>35.350.089</b>	<b>34.768</b>
-------------------	---------------

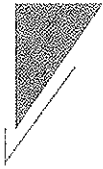
Udenfor balancen er holdt:

Markedsværdi af renteswap kr. -871.604

(6) Andelskroneopgørelse.



**Noter**

2009/10  
(1.000 kr.)**Note 1.****Vedligeholdelse m.v.**

Vedligeholdelse af haveanlæg	11.837	9
Lokal havemand	14.400	14
Udgifter havedage	9.423	0
Redskabsskur	0	7
Ventilationshætter	9.975	8
Maling	1.398	0
Redskaber	672	0
Hegn	20.466	0
Diverse	1.801	3
	-----	-----
	69.972	41
- anvendt af hensat til reparation	30.441	0
	-----	-----
	39.531	41
	-----	-----

**Note 2.****Administration.**

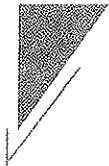
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.000	10
Porto, gebyrer og kontorartikler	2.932	3
Diverse mødeudgifter m.v.	6.971	5
Gaver	2.291	0
	-----	-----
	22.194	18
	-----	-----

**Note 3.****Finansielle poster.**

Prioritetsrenter	569.333	955
- fastrentesikring	-536.067	-95
	-----	-----
	1.105.400	1.050
- renteindtægter	7.756	3
	-----	-----
	1.097.644	1.047
	-----	-----
Kursregulering obligationer	4.105	0
	-----	-----
	1.101.749	1.047
	-----	-----

**Note 4.****Egenkapital.**

	<u>Antal stk.</u>	<u>Indskud pr. stk.</u>	<u>Andel af indskud i alt</u>	<u>Andel af resultat pr. stk.</u>	<u>Andel af egenkapital pr. stk.</u>	<u>Andel af egenkapital i alt</u>
Type 1	17	296.058	5.032.986	236	350.983	5.966.703
Type 2	6	306.058	1.836.348	245	362.838	2.177.027
			----- 6.869.334 -----			----- 8.143.730 -----

pr. 30/6 2010  
(1.000 kr.)**Note 5.****Diverse kreditorer.**

Revision og regnskabsmæssig assistance	10.000	10
Indbetalt vedr. salg nr. 118	610.000	0
Forudindbetalt husleje juli 2011	7.800	0
Diverse	0	1
	-----	-----
	627.800	11
	-----	-----

**Note 6.****Andelskroneopgørelse.**

Andelskronens værdi pr. 30/6 2011 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", kan opgøres efter én af følgende metoder:

**A. Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:**

$$\text{Andelskrone} = 8.143.730/6.869.334 = \text{kr. } 1,186$$

De enkelte lejligheders værdi opgjort efter denne metode fremgår af årsrapportens note 4.

**B. Andelskroneberegning med udgangspunkt i handelsværdi som udlejningsejendom:**

Der er i år ikke udarbejdet valuarvurdering.

**C.a. Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi pr. 1/10 2010:**

Egenkapital ifølge regnskab		8.143.730
Kontantværdi ejendom	42.000.000	
- bogført værdi	34.103.334	7.896.666
		-----
		16.040.396
Handelsværdi af renteswap		-871.604
		-----
		15.168.792
Kursregulering prioritetsgæld:		
Bogført værdi	26.319.000	
- kontant værdi	26.323.728	-4.728
		-----
Korrigeret egenkapital		15.164.064
		-----

$$\text{Andelskrone} = 15.164.064/6.869.334 = \text{kr. } 2,208$$

Efter denne beregning vil de enkelte typer lejligheder have følgende værdier:

	Indskud	Værdi
Type 1	296.058	653.548
Type 2	306.058	675.623

**Budget 2011/12 (ikke revideret).****INDTÆGTER:**

Indbetaling fra andelshavere

	<u>Stk.</u>	<u>Bidrag pr. måned</u>	<u>Mdr.</u>	
Type 1	17	5.200/5.500	4/8	1.101.600
Type 2	6	5.200/5.500	4/8	388.800
				-----
<b>I ALT</b>				1.490.400
Gebyrer				2.000
Renteindtægter				11.000
				-----
				1.503.400

**- UDGIFTER:**

Ejendomsskat				53.000
Forsikringer				32.000
Renovation og containerleje m.v.				51.500
Fælles udebelysning				8.240
Kontingenter				26.700
Vinduespolering				18.000
Vedligeholdelse af fællesarealer + vicevært				60.000
Låneomkostninger				20.000
Administration inkl. revision				23.000
				292.440
				-----
				1.210.960
- terminsydelser inkl. rentesikringsomkostninger				1.102.000
				-----
<b>BUDGETTERET LIKVIDITETSOVERSKUD</b>				108.960
- henlæggelse til vedligeholdelse				90.000
				-----
				18.960
Afdrag prioritetsgæld				0
				-----
<b>BUDGETTERET RESULTAT</b>				18.960
				-----