



A/B Møllevænget

c/o CEJ Aarhus A/S, Børglumvej 13, 8240 Risskov

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for A/B Møllevænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. april 2022

Bestyrelsen

Tonny Eckhardt
Formand

Kaare Clausen

Mikkel Brochstedt Copeland

Zaiga Busa

Susan Yvonne Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2022.

Dirigent

Administratorerklæring

Som administrator i A/B Møllevænget har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Risskov, den 12. april 2022

Administrator

Bettina Falk
CEJ Aarhus A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Møllevænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskapspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift beskrives her.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Møllevænget har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse 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 og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identifierer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen, eller om den 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Møllevænget
c/o CEJ Aarhus A/S, Børglumvej 13
8240 Risskov

CVR-nr.: 27451659
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.099.500
Andelshavere: 51

Bestyrelse

Tonny Eckhardt, Formand
Kaare Clausen
Mikkel Brochstedt Copeland
Zaiga Busa
Susan Yvonne Jensen

Administrator

Bettina Falk

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Handel med andelsbeviser

Der er udstedt 1 ny andelsbevis i forbindelse med overdragelse af lejligheder, der hidtil har været udlejet til lejere, der ikke var andelshavere.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Vedligeholdelsesarbejder

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder er der i årets løb VVS arbejde samt renovering af asfaltbelægning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsetilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som andelsboligforeningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis andelsboligforeningens ejendom afhændes. Da andelsboligforeningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af andelsboligforeningens egenkapital.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 5, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere	2.758.988	2.772.628	2.728.742
2 Indtægter, andre	1.325.126	2.454.092	843.267
3 Øvrige indtægter	16.378	2.500	39.168
Indtægter i alt	4.100.492	5.229.220	3.611.177
4 Ejendomsskat og forsikringer	-325.173	-328.000	-291.221
5 Forbrugsafgifter	-313.431	-306.400	-263.117
Renholdelse og udenomsarealer	-2.262	0	0
6 Vedligeholdelse, løbende	94.789	-490.500	-310.029
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.927.937	-3.016.000	-330.844
8 Administrationsomkostninger	-342.803	-272.170	-231.782
9 Foreningsomkostninger	-27.242	-51.500	-50.239
Omkostninger i alt	-4.844.059	-4.464.570	-1.477.232
Resultat før finansielle poster	-743.567	764.650	2.133.945
10 Finansielle omkostninger	-743.890	-757.810	-766.198
Finansielle poster netto	-743.890	-757.810	-766.198
Resultat før skat	-1.487.457	6.840	1.367.747
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	-1.487.457	6.840	1.367.747
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	1.263.960
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-1.487.457	43.840	103.788
Disponeret i alt	-1.487.457	43.840	1.367.748
Årets resultat	-1.487.457	6.840	1.367.747
Betalte prioritetsafdrag	-282.423	0	-282.423
Likviditetsresultat i alt	-1.769.880	6.840	1.085.324

Balance 31. december**Aktiver**

Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
11 Ejendom	93.690.000	91.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	93.690.000	91.000.000
Anlægsaktiver i alt	93.690.000	91.000.000
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	529.732	625.427
Periodeafgrænsningsposter	560	75.964
Tilgodehavender i alt	530.292	701.391
Likvide beholdninger	3.008.279	5.044.435
Omsætningsaktiver i alt	3.538.571	5.745.826
Aktiver i alt	97.228.571	96.745.826

Balance 31. december**Passiver**

Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	2.099.500	2.058.500
Reserve for opskrivning af ejendom	42.468.252	39.778.252
Overført resultat m.v.	-12.258.378	-10.770.920
Egenkapital før andre reserver	32.309.374	31.065.832
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.500.000	4.500.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	6.336.574	6.336.574
Andre reserver	10.836.574	10.836.574
Egenkapital i alt	43.145.948	41.902.406
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	878.154	1.362.993
Hensatte forpligtelser i alt	878.154	1.362.993
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	51.157.021	51.445.885
Deposita	213.216	290.889
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.370.237	51.736.774
Kortfristet del af langfristet gæld	288.055	284.821
14 Varmeregnskab	55.779	73.877
15 Anden gæld	1.452.288	1.331.072
Periodeafgrænsningsposter	38.110	53.883
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.834.232	1.743.653
Gældsforpligtelser i alt	53.204.469	53.480.427
Passiver i alt	97.228.571	96.745.826
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2021	2020
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.058.500	2.058.500
Tilgang af nye andele	41.000	0
	<u>2.099.500</u>	<u>2.058.500</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	39.778.252	39.778.252
Årets opskrivninger	2.690.000	0
	<u>42.468.252</u>	<u>39.778.252</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-10.770.921	-13.402.628
Restandel af årets resultat	-1.487.457	2.631.708
	<u>-12.258.378</u>	<u>-10.770.920</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>32.309.374</u>	<u>31.065.832</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	4.500.000	4.500.000
	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	6.336.574	7.600.534
Reserveret i året	0	-1.263.960
	<u>6.336.574</u>	<u>6.336.574</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>10.836.574</u>	<u>10.836.574</u>
Andre reserver i alt	<u>10.836.574</u>	<u>10.836.574</u>
Egenkapital i alt	<u>43.145.948</u>	<u>41.902.406</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.758.988	2.772.628	2.728.742
	2.758.988	2.772.628	2.728.742
2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	851.406	890.000	869.675
Lejeindtægter, erhvervslejemål	77.908	111.900	77.908
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Tomgang boligleje	-249.982	-322.808	-50.633
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-75.231	0	-81.433
Erhvervsleje tomgang	-6.150	-10.000	-6.150
Salg af lejligheder	693.275	1.785.000	0
	1.325.126	2.454.092	843.267
3. Øvrige indtægter			
Vaskeri	58.091	37.000	36.668
Gebyrer ved salg af andele	-42.713	0	0
Bidrag arbejdsdage	1.000	0	2.500
	16.378	37.000	39.168
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	249.387	252.000	234.444
Forsikringer	75.786	76.000	56.777
	325.173	328.000	291.221
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	178.888	180.000	160.689
Renovation	80.711	83.400	71.775
Elforbrug	43.421	38.000	28.061
Varme	10.411	5.000	2.592
	313.431	306.400	263.117

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	11.194	485.000	190
Tagarbejde	2.598	0	0
Kloakarbejde	5.298	0	4.411
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.669
Gårdsplads og vej	45.019	0	63.953
Vinduer og døre	139.139	0	0
Ren- og vedligeholdelse	150.586	0	163.405
Løbende vedligeholdelse til GI	-566.792	0	0
Grønne arealer	8.528	0	8.450
Viceværtsservice	38.700	0	0
Fællesarealer indendørs	28.428	0	0
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	28.372	0	50.200
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI	0	0	2.736
Udgifter vaskeri	4.838	5.500	5.416
Småanskaffelser	9.303	0	9.599
	-94.789	490.500	310.029

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vinduer og døre, planlagt	0	0	-12.885
VVS	1.128.237	885.000	96.100
Facader og ydervægge, planlagt	1.255.723	1.321.000	173.696
Varme, planlagt	654.754	175.000	0
Belægninger planlagt	889.223	635.000	73.933
	3.927.937	3.016.000	330.844

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
8. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	3.895	10.000	9.862
Administrationshonorar	146.870	146.870	142.590
Administrationshonorar ekstra	14.287	20.000	2.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	38.625	45.500	35.750
Advokathonorar	38.438	0	0
Varmeregnskabshonorar	17.521	21.000	17.009
Porto	472	500	218
Bestyrelsesmøder og andre møder	12.279	10.000	3.181
Generalforsamling	250	0	1.640
Diverse	1.199	0	0
Tilsyn/rådgivning	10.500	17.000	11.750
Energimærkning	53.413	0	3.325
Hjemmeside	1.319	1.300	100
Arbejdsweekend	3.735	0	3.857
	342.803	272.170	231.782
9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelshonorar og telefon	16.176	21.000	20.699
Valuarvurdering	0	19.500	18.750
ABF kontingent	11.066	11.000	10.790
	27.242	51.500	50.239
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	735.199	730.810	739.540
Renter, pengeinstitutter	1.460	21.000	20.898
Gebryer mv.	7.231	6.000	5.760
	743.890	757.810	766.198

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	51.221.748	51.221.748
Anskaffelsessum 31. december 2021	51.221.748	51.221.748
Opskrivninger 1. januar	39.778.252	39.778.252
Årets opskrivning	2.690.000	0
Opskrivninger 31. december 2021	42.468.252	39.778.252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	93.690.000	91.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	61.800.000	61.800.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals den 9. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 93,7 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,1 pct. inkl. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 51.221.748 kr.

12. Andre tilgodehavender

Igangværende overdragelser	9.000	560.460
Andre tilgodehavender	520.732	3.259
Årsopgørelse fjernvarme	0	61.708
529.732	625.427	

Noter

			31/12 2021	31/12 2020
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	
Nordea Kredit, obligationslån	589.176	0	39.824.931	42.084.000
Nordea Kredit, Kontantlån	146.023	285.629	9.110.625	9.361.079
Pantebrevsrestgæld				51.445.079
Prioritetsgæld i alt	735.199	285.629	48.935.556	51.445.079
Betalte renter	735.199			
Specifikation af prioritetsgæld i balancen				
Kort del af gæld (under 1 år)			288.058	284.824
Lang del af gæld (mere end 1 år)			51.157.021	51.445.885
			51.445.079	51.730.709
14. Varmeregnskab				
Indbetalt a conto			302.645	274.760
Fjernvarmeomkostning			-246.866	-200.883
			55.779	73.877
15. Anden gæld				
Revisor			34.999	37.000
Andre skyldige poster			687.795	213.618
Igangværende overdragelser			729.494	1.080.454
			1.452.288	1.331.072

Noter

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 93.690 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelsejelejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmaessigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledig lejelejlighed.

Herudover er der ingen eventualforpligtleser m.v.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletalene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Møllevænget anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter**17. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.117	4.117	51	4.199
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	995	995	12	913
B4	Erhvervslejemål	86	86	1	86
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.198	5.198	64	5.198

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (anden kilde)				Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)					
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Feltnr.		År	
		2003	1965
D1	Foreningens stiftelsesår		
D2	Ejendommens opførelsесår		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	93.690.000	18.024

Noter**17. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året	i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.836.574		2.085	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		12		
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	226.500	* 12 /	4.199 647	
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317	* 12 /	4.199 27	
H3	Boliglejeindtægter	64.197	* 12 /	4.199 183	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi				
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)				
K3	Teknisk andelsværdi				

Noter**17. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	60	-18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	309	64	756
M3	Vedligeholdelse i alt	344	124	738

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	122	69	67

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	32.309.374
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.445.079
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.935.556
	<u>34.818.897</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 9. februar 2022.

Fordelingstal er areal i henhold til 4.199. **4.199**

Værdi pr. fordelingstal **8.292,1879**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. september 2021) **7.503,33**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	68	500	68.000	563.869	1.127.738
11	71	500	390.500	588.745	6.476.199
1	82	500	41.000	679.959	679.959
20	84	500	840.000	696.544	13.930.876
2	83	500	83.000	688.252	1.376.503
2	81	500	81.000	671.667	1.343.334
2	79	500	79.000	655.083	1.310.166
11	94	500	517.000	779.466	8.574.122
51	4.199	4.000	2.099.500	5.323.585	<u>34.818.897</u>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningserne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.