revision

A/B Møllevænget
Holme Møllevej 11-29, 8260 Viby J

ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 - 31. december 2016

(13. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 26/04 2017

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning mv.	8
Foreningsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance, aktiver	14
Balance, passiver	15
Noter	16
Nøgleoplysninger for A/B Møllevænget	24

A/B Møllevænget

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Møllevænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. april 2017

Bestyrelse

Emil Nielsen Holck
Formand

Jørgen Randbo

Lena Toxværd

Susanne Christiansen

Ronnie R. Sørensen

A/B Møllevænget

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administratorerklæring

Som administrator i ABF Møllevænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016

Risskov, den 6. april 2017

Administrator

CEJ Aarhus A/S

Jette Sougaard Møller

Jette Sougaard Møller

Administrator

A/B Møllevænget

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Møllevænget.
Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevænget for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 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. Fejlinformation 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.

A/B Møllevænget

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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:

- Identificerer 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 foreningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 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 på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

A/B Møllevænget

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 6. april 2017

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 16988137

Uffe S. Veigert
Registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Møllevænget Holme Møllevej 11-29 8260 Viby J	
	Hjemmeside:	www.abmoellevaenget.dk
	CVR-nr: Regnskabsår:	27 45 16 59 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Nielsen Holck, formand Jørgen Randbo Lena Toxværd Susanne Christiansen Ronnie R. Sørensen	
Administrator	CEJ Aarhus A/S Børglumvej 13 8240 Risskov	
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Viby Torv 2 8260 Viby J	
	Jyske Bank Skanderborgvej 181 8260 Viby J	
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 E 8260 Viby J	

A/B Møllevænget

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets negative resultat kr. -1.191.721 skyldes primært udgiften til udskiftning af vinduer kr. 358.972 samt kurstab ved låneomlægning kr. 1.020.952, årets resultat anses herudover for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

A/B Møllevænget

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægt samt forud modtaget boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift og lejeindtægt.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

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.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. 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.

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

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").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi nye andele, overført til andre reserver, betalte prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

Hensatte forpligtelser
"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningen har besluttet, 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 indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

A/B Møllevænget

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

		2016	2015
1	Indtægter, andelshavere	2.645.615	2.601.801
2	Indtægter, udlejning	756.113	735.021
3	Øvrige indtægter	5.000	4.500
	Indtægter i alt	**3.406.728**	**3.341.322**
4	Ejendomsskat og forsikringer	(255.399)	(242.118)
5	Forbrugsafgifter	(269.081)	(308.250)
6	Vedligeholdelse, løbende	(195.738)	(278.719)
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	(358.972)	0
8	Administrationsomkostninger	(235.717)	(205.339)
9	Øvrige foreningsomkostninger	(27.362)	(28.211)
	Omkostninger i alt	**(1.342.269)**	**(1.062.637)**
	Resultat før finansielle poster	**2.064.459**	**2.278.685**
10	Finansielle indtægter	457	0
11	Finansieringsomkostninger	(3.256.637)	(2.018.745)
	Finansiering i alt	**(3.256.180)**	**(2.018.745)**
	Årets resultat	**(1.191.721)**	**259.940**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets hensættelse til vedligeholdelse	2.000.000	0
	Overført til "Overført resultat m.v.":		
	Betalte prioritetsafdrag	104.176	102.329
	Overført restandel af årets resultat	(3.295.897)	157.611
	Resultatdisponering i alt	**(1.191.721)**	**259.940**

A/B Møllevænget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

		2016	2015
12	Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 16/2 2017	86.400.000	81.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**86.400.000**	**81.700.000**
	Anlægsaktiver	**86.400.000**	**81.700.000**
13	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.253.667	1.214.782
14	Restancer, andelshavere	4.500	8.400
15	Periodeafgrænsningsposter	28.089	186.317
	Tilgodehavender i alt	**1.286.256**	**1.409.499**
16	**Likvide beholdninger**	**4.486.068**	**1.078**
	Omsætningsaktiver	**5.772.324**	**1.410.577**
	AKTIVER	**92.172.324**	**83.110.577**

A/B Møllevænget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

		2016	2015
	Andelsindskud	2.403.001	1.918.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.686.797	34.901.514
	Overført resultat m.v.	(14.143.184)	(8.906.462)
		26.946.614	**27.913.052**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.500.000	2.500.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	6.560.000	4.560.000
	Andre reserver i alt	**11.060.000**	**7.060.000**
17	**Egenkapital**	**38.006.614**	**34.973.052**
18	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.253.667	1.214.782
	Hensatte forpligtelser	**1.253.667**	**1.214.782**
19	Prioritetsgæld	51.899.370	45.464.088
20	Deposita	382.463	411.505
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**52.281.833**	**45.875.593**
21	Kreditinstitutter	0	114.124
22	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.875	34.375
23	Øvrig anden gæld	580.708	853.284
24	Vand- og varmeregnskab	12.627	45.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**630.210**	**1.047.150**
	Gældsforpligtelser	**52.912.043**	**46.922.743**
	PASSIVER	**92.172.324**	**83.110.577**

25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
27 Andelshaverindskud

A/B Møllevænget

NOTER

		2016	2015
1	**Indtægter, andelshavere**		
	Boligafgift	2.506.814	2.463.000
	Boligafgift - modernisering tillæg	138.801	138.801
	Indtægter, andelshavere i alt	**2.645.615**	**2.601.801**
2	**Indtægter, udlejning**		
	Boligleje	735.573	739.329
	Tomgang boligleje	(4.815)	(16.578)
	Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18b	(90.703)	(95.188)
	Erhvervsleje	266.118	270.768
	Erhvervsleje tomgang	(150.060)	(163.310)
	Indtægter, udlejning i alt	**756.113**	**735.021**
3	**Øvrige indtægter**		
	Øvrige indtægter	5.000	4.500
	Øvrige indtægter i alt	**5.000**	**4.500**
4	**Ejendomsskat og forsikringer**		
	Ejendomsskat	195.885	183.758
	Forsikringer	59.514	58.360
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	**255.399**	**242.118**
5	**Forbrugsafgifter**		
	Renovation	63.245	64.890
	Varme	9.482	15.084
	Elforbrug	24.701	34.366
	Vand	171.653	193.910
	Forbrugsafgifter i alt	**269.081**	**308.250**

NOTER

		2016	2015
6	**Vedligeholdelse, løbende**		
	Ren- og vedligeholdelse	266.106	193.659
	Fællesarelaer indendørs	3.829	0
	Fællesarelaer udendørs	16.331	0
	Grønne arealer	2.928	0
	Løbende vedligeholdelse til GI	-62.864	96.391
	Vaskeri, netto	(45.153)	(54.035)
	Småanskaffelser	14.561	42.704
	Vedligeholdelse, løbende i alt	**195.738**	**278.719**
7	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**		
	Udskiftning vinduer	358.972	0
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	**358.972**	**0**
8	**Administrationsomkostninger**		
	Kontorartikler/tryksager	3.480	3.235
	IT-udgifter	1.002	963
	Småanskaffelser	3.698	0
	Telefon og bestyrelsesgodtgørelse	18.260	11.734
	Porto	1.365	2.498
	Administrationshonorar	123.600	120.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	36.875	34.375
	Skyldig revision, regulering	2.500	5.375
	Rådgivning og administration	0	5.000
	Varmeregnskabshonorar	18.562	17.959
	Ingeniørhonorar eller øvrige honorarer	26.375	4.200
	Administrationsomkostninger i alt	**235.717**	**205.339**
9	**Øvrige foreningsomkostninger**		
	Valuarvurdering	13.744	14.369
	Mødeudgifter m.v.	4.056	4.372
	ABF kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring	9.562	9.470
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	**27.362**	**28.211**
10	**Finansielle indtægter**		
	Grundejernes Investeringsfond	457	0
	Finansielle indtægter i alt	**457**	**0**

NOTER

		2016	2015
11	**Finansieringsomkostninger**		
	Renter, pengeinstitutter	7.012	20.765
	Gebyrer m.v.	7.685	4.173
	Låneomkostninger	229.995	0
	Renter, kreditorer	0	400
	Kurstab på lån, realisationsprincip	1.020.952	0
	Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.990.993	1.993.407
	Finansieringsomkostninger i alt	**3.256.637**	**2.018.745**

12	**Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 16/2 2017**		
	Kostpris, primo	46.798.486	46.798.486
	Tilgang i årets løb	914.717	0
	Kostpris i alt	47.713.203	46.798.486
	Opskrivninger, primo	34.901.514	26.201.514
	Årets opskrivninger	3.785.283	8.700.000
	Opskrivninger i alt	38.686.797	34.901.514
	Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 16/2 2017 i alt	**86.400.000**	**81.700.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 16/2 2017 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 61.500.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm. på h.h.v. 549 kr. samt 700/600 kr. for erhvervslejemål og en afkastprocent på 1,55 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en investor/køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

13	**Indestående Grundejernes Investeringsfond**		
	Saldo primo § 18b	1.214.782	1.103.738
	Årets bevægelser §18b	101.749	111.044
	Beløb frigivet §18b	(62.864)	0
	Indestående Grundejernes Investeringsfond i alt	**1.253.667**	**1.214.782**

NOTER

		2016	2015
14	**Restancer, andelshavere**		
	Restancer, andelshavere	4.500	8.400
	Restancer, andelshavere i alt	**4.500**	**8.400**
15	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Periodeafgrænsningsposter	28.089	186.317
	Periodeafgrænsningsposter i alt	**28.089**	**186.317**
16	**Likvide beholdninger**		
	Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6	4.486.067	0
	Jutlander Bank A/S, konto 0001340808	1	1.078
	Likvide beholdninger i alt	**4.486.068**	**1.078**

NOTER

		2016	2015
17	**Egenkapital**		
	Andelsindskud		
	Andelshaverindskud	1.918.000	1.918.000
	Tilgang nye andele	485.001	0
		2.403.001	**1.918.000**
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Saldo primo	34.901.514	26.201.514
	Årets opskrivning	3.785.283	8.700.000
		38.686.797	**34.901.514**
	Overført resultat m.v.		
	Overført overskud eller tab, primo	(8.906.462)	(6.666.402)
	Tillægsværdi nye andele	(45.001)	0
	Overført til andre reserver	(2.000.000)	(2.500.000)
	Betalte prioritetsafdrag	104.176	102.329
	Rest årets resultat	(3.295.897)	157.611
		(14.143.184)	**(8.906.462)**
	Egenkapital før andre reserver	**26.946.614**	**27.913.052**
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
	Saldo primo	2.500.000	0
	Årets tilgang	2.000.000	2.500.000
		4.500.000	**2.500.000**
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo primo	4.560.000	4.560.000
	Årets tilgang	2.000.000	0
		6.560.000	**4.560.000**
	Egenkapital i alt	**38.006.614**	**34.973.052**

18	**Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond**		
	Hensættelse, primo §18b	1.214.782	1.103.738
	Renter §18 b	11.046	15.856
	Årets skyldige indbetaling §18b	90.703	95.188
	Årets betalte vedligeholdelse §18b	(62.864)	0
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond i alt	**1.253.667**	**1.214.782**

NOTER

		2016	2015
19	**Prioritetsgæld**		
	BRF Kredit, opr. 41.746.000	0	41.746.000
	BRF Kredit, opr. 1.049.000	0	964.490
	BRF Kredit, opr. 2.900.000, obligationslån, 1,21%	2.671.370	2.753.598
	BRF Kredit, opr. 19.200.000, kontantlån, 2,15%	19.200.000	0
	BRF Kredit, opr. 30.028.000, obligationslån, 2% (afdragsfrit 31/12 2026)	30.028.000	0
	Prioritetsgæld i alt	**51.899.370**	**45.464.088**

Kursværdien andrager kr. 50.372.907.
Opr. kr. 2.900.000, restløbetid 27 1/4 år, bidragssats 0,57%
Opr. kr. 19.200.000, restløbetid 30 år.
Opr. 30.028.000, restløbetid 30 år.

20	**Deposita**		
	Deposita	277.097	293.918
	Forudbetalt husleje	105.366	117.587
	Deposita i alt	**382.463**	**411.505**
21	**Kreditinstitutter**		
	Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6	0	114.124
	Kreditinstitutter i alt	**0**	**114.124**
22	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Revisorhonorar	36.875	34.375
	Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	**36.875**	**34.375**
23	**Øvrig anden gæld**		
	Andre skyldige omkostninger	558.193	312.018
	Skyldige beløb andelshavere	22.515	15.210
	Mellemregning ved salg af andele	0	526.056
	Øvrig anden gæld i alt	**580.708**	**853.284**
24	**Vand- og varmeregnskab**		
	Indbetalt a conto	273.588	289.026
	Omkostning	(260.961)	(243.659)
	Vand- og varmeregnskab i alt	**12.627**	**45.367**

NOTER

	2016	2015

25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 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 ledige lejelejlighed.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der ejerpantebrev på kr. 2.500.000.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 51.899.370 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør kr. 86.400.000.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

27 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 47 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 2.403.001.
Andelshavernes samlede areal udgør pr. 31.12.2016 i alt 3.907 m2.
Andelsværdi pr. m² pr. 31. december 2016 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 16/2 2017.

Opmærksomheden henledes her på at den af valuaren foretagne kontante handelsværdivurdering ikke må lægges til grund ved overdragelser af andelslejligheder, som finder sted senere en 18 måneder efter denne dato.

Andelshaverindskud		**2.403.001**
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		26.946.614
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.899.370	
Prioritetsgæld, kursværdi	50.372.907	1.526.463
Korrigeret egenkapital herefter		**28.473.077**

Andelsværdi pr. m² $\frac{28.473.077}{3.907} = \underline{\underline{7.288}}$

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m² er kr. 7.288.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2015 vedtagne andelsværdi pr. m² var kr. 6.831.

NOTER

	2016	2015

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomhed på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi anbefale de enkelte andelshavere af føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

A/B Møllevænget

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.					31.12.2016
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					31.12.2016
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					31.12.2016
Seneste regnskabsperiode					1. januar 2016 - 31. december 2016
B				Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger			47	3.907
B2	Erhvervsandele			0	0
B3	Boliglejemål			12	1.029
B4	Erhvervslejemål			2	272
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt			61	5.208
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2003
D2	Ejendommens opførelsesår				1965
E				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

A/B Møllevænget

NOTER

1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		86.400.000	16.590
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		11.060.000	2.124
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			13
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift		684	
H2	Erhvervslejeindtægter		107	
H3	Boliglejeindtægter		183	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	30	67	-305
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m²	
K1	Andelsværdi		8.312	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		12.065	
K3	Teknisk andelsværdi		20.377	

A/B Møllevænget

NOTER

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m²)	50	54	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m²)	0	0	69
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m²)	50	54	119
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			39
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	22	26	27