

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

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 - 31. december 2013*

(10. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2014

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Skattemæssige opgørelser	13
Revisors erklæring om opstilling af skattemæssige opgørelser	13
Anvendt regnskabspraksis skattemæssige opgørelser.....	14
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	15
Skattemæssigt resultat	15
Noter	16
Nøgleoplysninger for A/B Møllevangen.....	22



A/B Møllevangen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Møllevangen.

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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

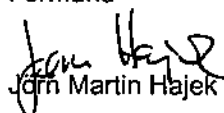
Aarhus C, den 19. marts 2014

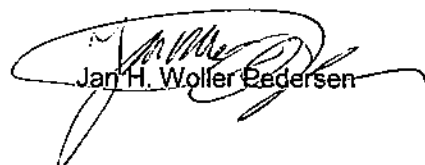
Bestyrelse


Thomas Nielsen
Formand


Tina Vestergaard-Hansen


Jeppe Warberg Larsen


Jørn Martin Hajek


Jan H. Woller Pedersen

A/B Møllevangen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Møllevangen.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.



A/B Møllevangen

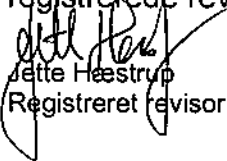
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 19. marts 2014

Revision 2 A/S
registrerede revisorer


Jette Hæstrup
Registreret revisor

A/B Mølleværnet

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Mølleværnet c/o Dansk Administrations Center A/S Skovbrynet 10 8000 Aarhus C
	Hjemmeside: www.abmollevaenget.dk
	CVR-nr: 27 45 16 59
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Nielsen, formand Tina Vestergaard-Hansen Jeppe Warberg Larsen Jörn Martin Hajek Jan H. Woller Pedersen
Administrator	Dansk Administrations Center A/S Skovbrynet 10 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sparekassen Jutlander Viby Torv 2 8260 Viby J
	Jyske Bank Skanderborgvej 181 8260 Viby J
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 - 6 8260 Viby J



A/B Mølløvænget

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at stille boliger til rådighed for andelshaverne.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2013.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Grundet manglende interesse for erhvervslejemål i vores område, er erhvervsarealet i nr. 23-25 kld. i løbet af 2013 ombygget til tre beboelseslejligheder. Lejlighederne blev lejet ud i sidste kvartal af 2013 og den samlede husleje udgør 23.000 kr. pr. måned, hvilket overstiger udgiften til belåningen og dermed har dette en positiv effekt på det løbende driftsregnskab.

Etableringsomkostningen afspejles i den opdaterede valuarvurdering foretaget af Nybolig. Etablering af haverne til hver lejlighed og det fælles haveareal bag nr. 23-25 er sidste aktivitet i byggeprojektet. Disse færdiggøres af andelsboligforeningens anlægsgartner i løbet af marts-april 2014.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



A/B Møllevangen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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. 1539 af 16. december 2013, 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.

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 løbende regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Finansielle poster

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

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 indeksslån 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 indeksslån m.v.).



A/B Mølleværnet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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").

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, betalte prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



A/B Mølleværnet

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
1 Indtægter, andelshavere	2.319.062	2.262.502
2 Indtægter, udlejning	747.367	682.988
3 Tilskud, privat byfornyelse	11.949	24.478
4 Øvrige indtægter	12.280	2.624
Indtægter i alt	3.090.658	2.972.592
5 Ejendomsskat og forsikringer	(218.135)	(198.029)
6 Forbrugsafgifter	(275.032)	(309.025)
7 Vedligeholdelse, løbende	(438.158)	(178.810)
8 Salgsomkostninger	0	(1.353)
9 Administrationsomkostninger	(209.219)	(225.845)
10 Øvrige foreningsomkostninger	(36.015)	(46.240)
Omkostninger i alt	(1.176.559)	(959.302)
Resultat før finansielle poster	1.914.099	2.013.290
11 Finansielle indtægter	12.486	11.598
12 Finansieringsomkostninger	(1.980.027)	(1.863.568)
Finansiering i alt	(1.967.541)	(1.851.970)
Årets resultat	(53.442)	161.320
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse	200.000	300.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	19.477	18.717
Overført restandel af årets resultat	(272.919)	(157.397)
Resultatdisponering i alt	(53.442)	161.320



A/B Møllevangen

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
 AKTIVER

	2013	2012
13 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 27/2 2014.....	72.000.000	69.069.554
Materielle anlægsaktiver i alt.....	72.000.000	69.069.554
Anlægsaktiver i alt.....	72.000.000	69.069.554
14 Vand- og varmeregnskab.....	78.526	64.171
15 Indestående Grundejernes Investeringsfond.....	896.960	884.474
16 Restancer, andelshavere.....	62.861	0
17 Andre tilgodehavender.....	10.000	26.194
18 Periodeafgrænsningsposter.....	32.441	31.548
Tilgodehavender i alt.....	1.080.788	1.006.387
19 Likvide beholdninger.....	1.120	1.123
Omsætningsaktiver i alt.....	1.081.908	1.007.510
Aktiver i alt.....	73.081.908	70.077.064



A/B Mølleværnet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	2013	2012
Andelsindskud.....	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.610.758	25.985.469
Overført resultat m.v.	(5.885.921)	(5.632.478)
	21.642.837	22.270.991
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.560.000	4.360.000
	4.560.000	4.360.000
20 Egenkapital.....	26.202.837	26.630.991
21 Prioritetsgæld.....	42.751.849	42.771.326
22 Deposita.....	471.935	325.729
	43.223.784	43.097.055
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....		
23 Kreditinstitutter	3.041.273	156.562
24 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	26.000
25 Øvrig anden gæld	588.014	166.456
	3.655.287	349.018
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		
	46.879.071	43.446.073
Gældsforpligtelser i alt.....		
PASSIVER I ALT.....	73.081.908	70.077.064
26 Eventualposter mv.		
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28 Andelshaverindskud		



A/B Møllevangen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF SKATTEMÆSSIGE OPGØRELSE

Til medlemmerne af A/B Møllevangen

Vi har opstillet de skattemæssige opgørelser for A/B Møllevangen for perioden 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af andelsboligforeningens årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2013 og øvrige oplysninger, som andelsboligforeningens ledelse har tilvejebragt.

De skattemæssige opgørelser omfatter opgørelse af den skattepligtige indkomst og skattemæssige specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere andelsboligforeningens ledelse med at udarbejde og præsentere de skattemæssige opgørelser efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

De skattemæssige opgørelser samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af de skattemæssige opgørelser, er andelsboligforeningens ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens ledelse har givet os til brug for at opstille de skattemæssige opgørelser. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de skattemæssige opgørelser er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i anvendt regnskabspraxis skattemæssige opgørelser er disse udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning og mindstekravsbekendtgørelsen med henblik på andelsboligforeningens overholdelse af lovgivningen. De skattemæssige opgørelser er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for A/B Møllevangen og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

Viby J, den 19. marts 2014

Revision 2 A/S
registrerede revisorer


Jette Hæstrup
Registreret revisor



A/B Møllevangen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS SKATTEMÆSSIGE OPGØRELSE

De skattemæssige opgørelser for A/B Møllevangen for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet på grundlag af andelsforeningens årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2013, hvortil henvises, til andelsforeningens interne brug samt til brug for SKAT's ligning af andelsboligforeningen.

De skattemæssige opgørelser, der er udarbejdet efter gældende skatte- og afgiftslovgivning, indeholder opgørelse af periodens skattepligtige indkomst og de i mindstekravsbekendtgørelsen krævede oplysninger, som ikke fremgår af årsregnskabet.

De skattemæssige opgørelser er indregnet og målt til skattemæssige værdier.



A/B Mølleværnet

SKATTEMÆSSIGT RESULTAT

1. januar - 31. december 2013

2013

2012

Hensat til skat kr. 0 fremkommer på følgende måde:

Andelsboligforeningen skal skattemæssigt behandles som en forening, jfr. § 1 stk. nr. 6 i selskabsskatteloven.

Foreningen vil dog kun være skattepligtig af indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed, der udøves over for ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, hvilket i 2013 vil dreje sig om lejeindtægter fra ikke-andelshavere kr. 747.367.

Den skattepligtige indkomst kan herefter opgøres på følgende måde:

Resultat før renter m.v.	1.914.099
Prioritetsrenter.....	(1.860.238)
Skattefrie godtgørelser til bestyrelsen, ej skattemæssigt fradrag.....	14.000
Kontingent til ABF, ej skattemæssigt fradrag.....	9.386
Afskrivning af vaskemaskine, 25% af 12.918 (Saldoværdi herefter kr. 9.688).....	(3.230)
Skattepligtig indkomst til fordeling.....	<u>74.017</u>

Skattepligtig indkomst før underskudsfræmførsel: $\frac{74.017 \times 747.367}{3.090.658} = \underline{\underline{17.898}}$

Årets skattemæssige resultat kan modregnes i de i de tidligere indkomstår fremførte skattemæssige underskud.

Skattepligtig indkomst i alt efter anvendelse af underskud fra tidligere år..... 0

Saldo på underskud til fræmførsel kan opgøres således:

Skattemæssige underskud:	
Skattemæssigt underskud, primo (heraf korrektion 2011 kr. 152.868).....	496.665
Skattemæssigt resultat 2013.....	(17.898)
Restbeløb til fræmførsel.....	<u><u>478.767</u></u>

Der henvises endvidere til det under anvendt regnskabspraksis anførte om hensættelser til udskudt skat.

Låneomkostninger 2013 kr. 45.160 skattemæssigt fradrag i takt med, at det nye lån, som udbetales i 2014, afdrages.



NOTER

	2013	2012
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	2.319.062	2.262.502
Indtægter, andelshavere i alt	2.319.062	2.262.502
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter ikke-andelshavere	747.367	682.988
Indtægter, udlejning i alt	747.367	682.988
3 Tilskud, privat byfornyelse		
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2014.		
4 Øvrige indtægter		
Øvrige indtægter	12.280	2.624
Øvrige indtægter i alt	12.280	2.624
5 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	162.469	151.841
Forsikringer	55.666	46.188
Ejendomsskat og forsikringer i alt	218.135	198.029
6 Forbrugsafgifter		
Renovation	76.270	85.043
Varme	12.490	0
Elforbrug	28.828	26.347
Vand	157.444	192.034
Difference varmeregnskab tidligere år	0	5.601
Forbrugsafgifter i alt	275.032	309.025
7 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	487.161	231.538
Vaskeri, netto	(49.003)	(55.647)
Småanskaffelser	0	2.919
Vedligeholdelse, løbende i alt	438.158	178.810



NOTER

	2013	2012
8 Salgsomkostninger		
Annoncer.....	0	1.353
Salgsomkostninger i alt	0	1.353
9 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager.....	4.925	11.562
IT-udgifter.....	513	0
Telefon.....	14.415	14.000
Porto.....	237	3.149
Administrationshonorar.....	123.330	119.738
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	32.500	32.250
Advokathonorar.....	12.500	10.938
Varmeregnskabshonorar.....	16.799	16.207
Ingeniørhonorar eller øvrige honorarer.....	4.000	18.001
Administrationsomkostninger i alt	209.219	225.845
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering.....	20.000	26.250
Mødeudgifter m.v.....	6.629	6.768
Bestyrelsesforsikring.....	0	1.950
ABF kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.386	11.272
Øvrige foreningsomkostninger i alt	36.015	46.240
11 Finansielle indtægter		
Grundejernes Investeringsfond, anslået.....	12.486	11.598
Finansielle indtægter i alt.....	12.486	11.598
12 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	74.629	2.504
Låneomkostninger.....	45.160	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	1.860.238	1.861.064
Finansieringsomkostninger i alt	1.980.027	1.863.568



NOTER

	2013	2012
13 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 27/2 2014		
Kostpris, primo	43.084.085	43.014.531
Tilgang i årets løb	3.305.157	69.554
Kostpris i alt	46.389.242	43.084.085
Opskrivninger, primo	25.985.469	25.985.469
Afgang i årets løb	(374.711)	0
Opskrivninger i alt	25.610.758	25.985.469
Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 27/2 2014 i alt	72.000.000	69.069.554
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 27/2 2014 af ejendomsmægler og valuar Hans Buhl og Jan Kirkebæk. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 61.500.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm. på 650 kr og en afkastprocent på 3,31 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.</p>		
14 Vand- og varmeregnskab		
Indbetalt a conto	(251.487)	(241.694)
Omkostning	330.013	305.865
Vand- og varmeregnskab i alt	78.526	64.171
15 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Saldo primo	896.960	884.474
Indestående Grundejernes Investeringsfond i alt	896.960	884.474
16 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	62.861	0
Restancer, andelshavere i alt	62.861	0



A/B Mølleværnet

NOTER

	2013	2012
17 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender.....	10.000	26.194
Andre tilgodehavender i alt.....	10.000	26.194
18 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter.....	32.441	31.548
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	32.441	31.548
19 Likvide beholdninger		
Sparekassen Hobro, Husholdningskonto 0001340808	1.120	1.123
Likvide beholdninger i alt.....	1.120	1.123
20 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud.....	1.918.000	1.918.000
	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo.....	25.985.469	25.985.469
Årets tilbageførsel af opskrivning.....	(374.711)	0
	25.610.758	25.985.469
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(5.632.479)	(5.954.219)
Betalte prioritetsafdrag.....	19.477	479.138
Rest årets resultat.....	(272.919)	(157.397)
	(5.885.921)	(5.632.478)
Egenkapital før andre reserver.....	21.642.837	22.270.991
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	4.360.000	4.060.000
Årets tilgang	200.000	300.000
	4.560.000	4.360.000
Egenkapital i alt.....	26.202.837	26.630.991



A/B Mølleværnet

NOTER

	2013	2012
21 Prioritetsgæld		
BRF Kredit, opr. 41.746.000, 4,0% obligationslån (afdragsfrit).....	41.746.000	41.746.000
BRF Kredit, opr. 1.049.000, 4,0% obligationslån.....	1.005.849	1.025.326
Prioritetsgæld i alt	42.751.849	42.771.326
Kursværdien andrager kr. 46.730.243. Restløbetid på opr. kr. 41.746.000: 3 år. Restløbetid på opr. kr. 1.049.000: 27 3/4 år.		
22 Deposita		
Deposita	355.255	291.647
Forudbetalt husleje	116.680	34.082
Deposita i alt.....	471.935	325.729
23 Kreditinstitutter		
Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6	420.898	156.562
Jyske Bank byggekredit.....	2.620.375	0
Kreditinstitutter i alt.....	3.041.273	156.562
24 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	26.000	26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	26.000	26.000
25 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger.....	160.014	166.456
Mellemregning ved salg af andele.....	428.000	0
Øvrig anden gæld i alt	588.014	166.456
26 Eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 42.752 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør t.kr. 72.000. Til sikkerhed for bankgæld er der ejerpantebrev på tkr. 2.500.		
Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		



NOTER

2013

28 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 46 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.918.000.
 Andelshavernes samlede areal udgør pr. 31.12.2013 i alt 3.836 m².
 Andelsværdi pr. m² pr. 31. december 2013 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 20. februar 2014.

Andelshaverindskud		1.918.000
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		21.642.837
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.751.849	
Prioritetsgæld, kursværdi	-46.730.243	-3.978.394
Korrigeret egenkapital herefter		17.664.443

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 = \frac{17.664.443}{3.836} = \underline{\underline{4.604}}$$

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m² er kr. 4.604.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2012 vedtagne andelsværdi pr. m² var kr. 4.488.

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.		31.12.2013			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2013			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2013			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2013 - 31. december 2013			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	46	3836		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	10	830		
B4	Erhvervslejemål	3	592		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	59	5.258		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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:				



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.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		72.000.000	13.693
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.660.000	867
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6
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-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			605
H2	Erhvervslejeindtægter			64
H3	Boliglejeindtægter			130
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-139	42	-14
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			4.605
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.939
K3	Teknisk andelsværdi			16.544



A/B Møllevangen

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	292	34	83
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	292	34	83
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			41
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	1	5	5

