

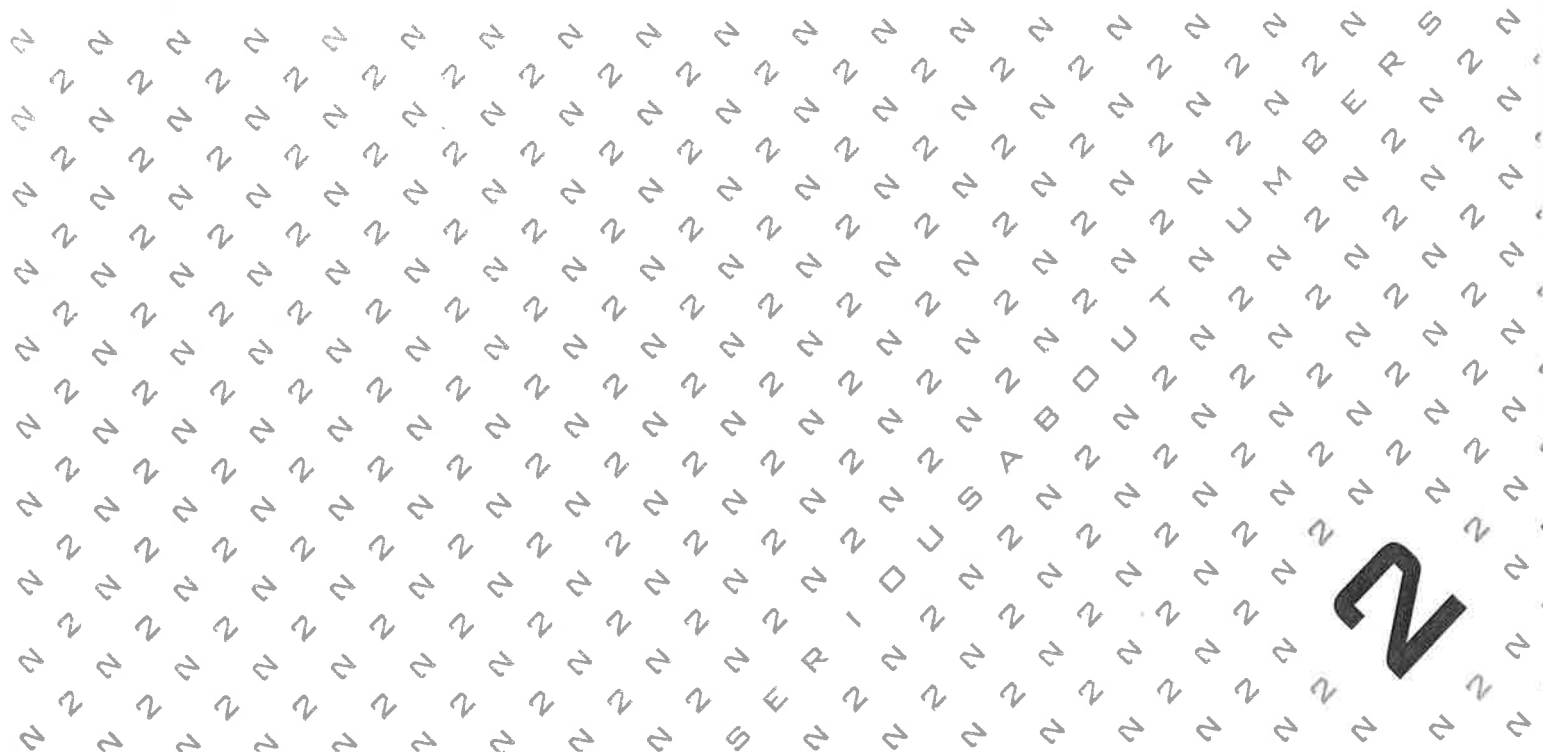
A/B Møllevænget
Holme Møllevej 11-29, 8260 Viby J

ÅRSRAPPORT
1. januar 2014 - 31. december 2014

(11. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2015

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Foreningsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver.....	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for A/B Møllevangen	21

A/B Mølløvænget

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Mølløvænget.

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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

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 12. februar 2015

Administrator

Dansk Administrationscenter

Mads Thyge Pedersen
Administrator

Bestyrelse

Emil Nielsen Holck
Formand

Lena Toxværd

Phillipp Xavier Sommer

Ronnie R. Sørensen

Tina Vestergaard-Hansen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Møllevænget.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

A/B Mølevænget

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 12. februar 2015

Revision 2 A/S
registrerede revisorer


Jette Hæstrup
Registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Møllevænget Holme Møllevvej 11-29 8260 Viby J
	Hjemmeside: www.abmollevaenget.dk
	CVR-nr: 27 45 16 59
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Nielsen Holck, formand Lena Toxværd Phillipp Xavier Sommer Ronnie R. Sørensen Tina Vestergaard-Hansen
Administrator	Dansk Administrationscenter Administrator Mads Thyge Pedersen Thyrasgade 4 8260 Viby J
	Administrator fra den 1. januar 2015: CEJ Aarhus A/S Administrator Jette Sougaard Møller Børglumvej 13 8240 Risskov
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 Møllevangen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2014.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

I indeværende regnskabsår er der hensat til Grundejernes Investeringsfond med tilsvarende beløb, som der senere kan frigives til vedligeholdelse og som er aktiveret.

Dette princip følger vejledningen fra Erhvervsstyrelsen og giver i 2014 en hensat forpligtelse på kr. 1.103.739.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

A/B Mølleværnet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.).

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.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, 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.

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

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene er i øvrigt opstillet i henhold til Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger af 20. december 2013.

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 Mølløvænget

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
1 Indtægter, andelshavere	2.238.950	2.112.053
2 Indtægter, udlejning	977.891	878.380
3 Tilskud, privat byfornyelse.....	1.258	11.949
4 Øvrige indtægter	17.112	12.280
Indtægter i alt	3.235.211	3.014.662
5 Ejendomsskat og forsikringer.....	(229.899)	(218.135)
6 Forbrugsafgifter.....	(264.255)	(275.032)
7 Vedligeholdelse, løbende.....	(260.755)	(362.162)
8 Administrationsomkostninger.....	(238.780)	(204.560)
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	(32.805)	(36.015)
Omkostninger i alt.....	(1.026.494)	(1.095.904)
Resultat før finansielle poster	2.208.717	1.918.758
10 Finansielle indtægter.....	(10.000)	0
11 Finansieringsomkostninger.....	(2.082.239)	(1.984.686)
Finansiering i alt.....	(2.092.239)	(1.984.686)
Årets resultat	116.478	(65.928)
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse.....	0	200.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	85.432	19.477
Overført restandel af årets resultat	31.046	(285.405)
Resultatdisponering i alt.....	116.478	(65.928)



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

	2014	2013
12 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 3/2 2015	73.000.000	72.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	73.000.000	72.000.000
Anlægsaktiver	73.000.000	72.000.000
13 Vand- og varmeregnskab	27.096	78.526
14 Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.103.739	996.131
15 Restancer, andelshavere	0	62.861
16 Andre tilgodehavender	0	10.000
17 Periodeafgrænsningsposter	28.545	32.441
Tilgodehavender i alt	1.159.380	1.179.959
18 Likvide beholdninger	1.122	1.120
Omsætningsaktiver	1.160.502	1.181.079
AKTIVER	74.160.502	73.181.079

A/B Møllevangen

 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
 PASSIVER

	2014	2013
Andelsindskud	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	26.201.515	25.610.758
Overført resultat m.v.	(6.666.402)	(6.782.881)
	21.453.113	20.745.877
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.560.000	4.560.000
Andre reserver i alt	4.560.000	4.560.000
19 Egenkapital	26.013.113	25.305.877
20 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.103.739	996.131
Hensatte forpligtelser	1.103.739	996.131
21 Prioritetsgæld	45.566.417	42.751.849
22 Deposita	419.311	471.935
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.985.728	43.223.784
23 Kreditinstitutter	831.773	3.041.273
24 Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.000	26.000
25 Øvrig anden gæld	197.149	588.014
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.057.922	3.655.287
Gældsforpligtelser	47.043.650	46.879.071
PASSIVER	74.160.502	73.181.079
26 Eventualposter mv.		
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28 Andelshaverindskud		



NOTER

	2014	2013
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	2.367.078	2.319.062
Tomgangsleje.....	(128.128)	(207.009)
	<u>2.238.950</u>	<u>2.112.053</u>
Indtægter, andelshavere i alt		
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter ikke-andelshavere.....	935.584	707.186
Tab på lejeindtægter	(7.458)	0
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18b.....	(94.088)	(75.996)
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18.....	(23.175)	0
Erhvervsleje	167.028	247.190
	<u>977.891</u>	<u>878.380</u>
Indtægter, udlejning i alt		
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		
Gebyr ved salg	4.000	0
Øvrige indtægter	13.112	12.280
	<u>17.112</u>	<u>12.280</u>
Øvrige indtægter i alt		
5 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	172.704	162.469
Forsikringer	57.195	55.666
	<u>229.899</u>	<u>218.135</u>
Ejendomsskat og forsikringer i alt		
6 Forbrugsafgifter		
Renovation	68.401	76.270
Varme.....	10.342	12.490
Elforbrug.....	22.324	28.828
Vand	163.188	157.444
	<u>264.255</u>	<u>275.032</u>
Forbrugsafgifter i alt		

NOTER

	2014	2013
7 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse.....	307.232	411.165
Vaskeri, netto	(47.486)	(49.003)
Småanskaffelser	1.009	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	260.755	362.162
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager.....	249	266
IT-udgifter.....	170	513
Telefon og bestyrelsesgodtgørelse.....	15.743	14.415
Porto.....	284	237
Administrationshonorar.....	129.078	123.330
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	36.250	32.500
Revisorhonorar vedrørende bygge- og skattesag.....	13.750	0
Skyldig revision, regulering.....	3.000	0
Advokathonorar.....	0	12.500
Rådgivning og administration.....	18.750	0
Varmeregnskabshonorar.....	17.306	16.799
Ingeniørhonorar eller øvrige honorarer.....	4.200	4.000
Administrationsomkostninger i alt.....	238.780	204.560
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering.....	17.500	20.000
Mødeudgifter m.v.	5.927	6.629
ABF kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.378	9.386
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	32.805	36.015
10 Finansielle indtægter		
Grundejernes Investeringsfond, regulering.....	(10.000)	0
Finansielle indtægter i alt.....	(10.000)	0
11 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	53.457	74.629
Gebyrer m.v.	6.725	4.659
Låneomkostninger.....	36.000	45.160
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	1.986.057	1.860.238
Finansieringsomkostninger i alt.....	2.082.239	1.984.686



NOTER

	2014	2013
12 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 3/2 2015		
Kostpris, primo	46.389.242	43.084.085
Tilgang i årets løb.....	409.243	3.305.157
Kostpris i alt	46.798.485	46.389.242
Opskrivninger, primo	25.610.758	25.985.469
Årets opskrivninger	590.757	0
Afgang i årets løb	0	(374.711)
Opskrivninger i alt	26.201.515	25.610.758
Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar 3/2 2015 i alt	73.000.000	72.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 3/2 2015 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 670 kr og en afkastprocent på 3,40 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>		
13 Vand- og varmeregnskab		
Indbetalt a conto.....	(265.886)	(251.487)
Omkostning	292.982	330.013
Vand- og varmeregnskab i alt	27.096	78.526
14 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Saldo primo § 18b	996.131	896.960
Årets bevægelser §18b	107.608	99.171
Indestående Grundejernes Investeringsfond i alt	1.103.739	996.131
15 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	0	62.861
Restancer, andelshavere i alt	0	62.861

A/B Møllevangen

NOTER

	2014	2013
16 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	10.000
Andre tilgodehavender i alt.....	0	10.000
17 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	28.545	32.441
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	28.545	32.441
18 Likvide beholdninger		
Sparekassen Hobro, konto 0001340808	1.122	1.120
Likvide beholdninger i alt.....	1.122	1.120



NOTER

	2014	2013
19 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	1.918.000	1.918.000
	1.918.000	1.918.000
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	25.610.758	25.985.469
Årets opskrivning	590.757	0
Årets tilbageførsel af opskrivning	0	(374.711)
	26.201.515	25.610.758
 Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(6.782.880)	(5.632.479)
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	(884.474)
Betalte prioritetsafdrag	85.432	19.477
Rest årets resultat	31.046	(285.405)
	(6.666.402)	(6.782.881)
 Egenkapital før andre reserver	21.453.113	20.745.877
 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	4.560.000	4.360.000
Årets tilgang	0	200.000
	4.560.000	4.560.000
 Egenkapital i alt	26.013.113	25.305.877
 20 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensættelse, primo §18b	996.131	996.131
Årets skyldige indbetaling §18b	107.608	0
 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond i alt	1.103.739	996.131

NOTER

	2014	2013
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.....	985.581	1.005.849
BRF Kredit, opr. 2.900.000, 4,0% obligationslån.....	2.834.836	0
Prioritetsgæld i alt.....	45.566.417	42.751.849
Kursværdien andrager kr. 48.671.364.		
Restløbetid på opr. kr. 41.746.000: 2 år.		
Restløbetid på opr. kr. 1.049.000 : 26 3/4 år.		
Restløbetid på opr. kr. 2.900.000 : 29 1/4 år.		
22 Deposita		
Deposita.....	302.613	355.255
Forudbetalt husleje.....	116.698	116.680
Deposita i alt.....	419.311	471.935
23 Kreditinstitutter		
Jyske Bank, kassekredit 123.066-6.....	831.773	420.898
Jyske Bank, byggekredit.....	0	2.620.375
Kreditinstitutter i alt.....	831.773	3.041.273
24 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar.....	29.000	26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	29.000	26.000
25 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger.....	181.964	160.014
Skyldige beløb andelshavere.....	15.185	0
Mellemregning ved salg af andele.....	0	428.000
Øvrig anden gæld i alt.....	197.149	588.014
26 Eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		



NOTER

2014

2013

27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 45.566 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør t.kr. 73.000.
Til sikkerhed for bankgæld er der ejerpantebrev på tkr. 2.500.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

28 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 46 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.918.000.

Andelshavernes samlede areal udgør pr. 31.12.2014 i alt 3.836 m².

Andelsværdi pr. m² pr. 31. december 2014 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 3/2 2015.

Andelshaverindskud		1.918.000
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		21.453.113
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.....	45.566.417	
Prioritetsgæld, kursværdi	48.671.364	-3.104.947
Korrigeret egenkapital herefter		18.348.166

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 = \frac{18.348.166}{3.836} = \underline{\underline{4.783}}$$

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m² er kr. 4.783.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2013 vedtagne andelsværdi pr. m² var kr. 4.604.

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.

NOTER

2014

2013

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.



NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2014			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2014			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2014			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2014 - 31. december 2014			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	46	3836		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	13	1100		
B4	Erhvervslejemål	2	272		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		50		
B6	I alt	61	5.258		
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 Mølløvænget

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		73.000.000	13.884
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.560.000	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	620		
H2	Erhvervslejeindtægter	9		
H3	Boliglejeindtægter	244		
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	42	-17	30
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	4.783		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.961		
K3	Teknisk andelsværdi	16.744		



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	34	69	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	34	69	50
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			36
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	5	5	22