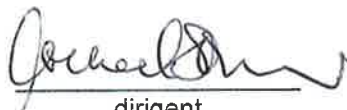


A/B Mølløvænget
Holme Møllevej 11-29, 8260 Viby J

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 - 31. december 2015

(12. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 6. 4 2016


dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning mv.	7
Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for A/B Møllevenget.....	22



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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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 14. marts 2016

Bestyrelse

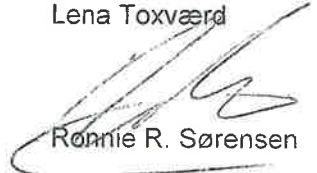


Emil Nielsen Holck
Formand

Lilli Helt



Lena Toxværd



Ronnie R. Sørensen



Susanne Christiansen

A/B Møllevangen

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administratorerklæring

Som administrator i ABF Møllevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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. 31.12.2015

Risskov, den 14. marts 2016

Administrator

CEJ Aarhus A/S



Birgitte Thomsen

Souschef



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Møllevangen.**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 14. marts 2016

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137


Jette Hæstrup
Registreret revisor



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Møllevangen
Holme Møllevej 11-29
8260 Viby J

Hjemmeside: www.abmoellevaenget.dk

CVR-nr: 27 45 16 59
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Emil Nielsen Holck, formand
Lena Toxværd
Susanne Christiansen
Lilli Helt
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 - 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 2015.

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 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.

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.

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 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 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 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. 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 Møllevangen

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
1 Indtægter, andelshavere.....	2.601.801	2.238.950
2 Indtægter, udlejning.....	735.021	977.891
Tilskud, privat byfornyelse.....	0	1.258
3 Øvrige indtægter.....	4.500	17.112
Indtægter i alt.....	3.341.322	3.235.211
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(242.118)	(229.899)
5 Forbrugsafgifter.....	(308.250)	(264.255)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(278.719)	(260.755)
7 Administrationsomkostninger.....	(205.339)	(238.780)
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	(28.211)	(32.805)
Omkostninger i alt.....	(1.062.637)	(1.026.494)
Resultat før finansielle poster.....	2.278.685	2.208.717
9 Finansielle indtægter.....	0	(10.000)
10 Finansieringsomkostninger.....	(2.018.745)	(2.082.239)
Finansiering i alt.....	(2.018.745)	(2.092.239)
Årets resultat.....	259.940	116.478
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	102.329	85.432
Overført restandel af årets resultat.....	157.611	31.046
Resultatdisponering i alt.....	259.940	116.478



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
11 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 22/2 2016.....	81.700.000	73.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	81.700.000	73.000.000
Anlægsaktiver	81.700.000	73.000.000
12 Vand- og varmeregnskab	0	27.096
13 Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.214.782	1.103.739
14 Restancer, andelshavere.....	8.400	0
15 Periodeafgrænsningsposter	186.317	28.545
Tilgodehavender i alt.....	1.409.499	1.159.380
16 Likvide beholdninger.....	1.078	1.122
Omsætningsaktiver	1.410.577	1.160.502
AKTIVER	83.110.577	74.160.502

A/B Møllevenget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Andelsindskud	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.901.514	26.201.515
Overført resultat m.v.	(8.906.462)	(6.666.402)
	27.913.052	21.453.113
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.560.000	4.560.000
Andre reserver i alt	7.060.000	4.560.000
17 Egenkapital	34.973.052	26.013.113
18 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.214.782	1.103.739
Hensatte forpligtelser	1.214.782	1.103.739
19 Prioritetsgæld	45.464.088	45.566.417
20. Deposita	411.505	419.311
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.875.593	45.985.728
21 Kreditinstitutter	114.124	831.773
22 Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.375	29.000
23 Øvrig anden gæld	853.284	197.149
24 Vand- og varmeregnskab	45.367	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.047.150	1.057.922
Gældsforpligtelser	46.922.743	47.043.650
PASSIVER	83.110.577	74.160.502
25 Eventualposter mv.		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Andelshaverindskud		



NOTER

	2015	2014
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	2.463.000	2.367.078
Boligafgift - modernisering tillæg	138.801	0
Tomgangsleje	0	(128.128)
Indtægter, andelshavere i alt	2.601.801	2.238.950
2 Indtægter, udlejning		
Boligleje	739.329	935.584
Tomgang boligleje	(16.578)	0
Tab på lejeindtægter	0	(7.458)
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18b	(95.188)	(94.088)
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18	0	(23.175)
Erhvervsleje	270.768	167.028
Erhvervsleje tomgang	(163.310)	0
Indtægter, udlejning i alt	735.021	977.891
3 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	0	4.000
Øvrige indtægter	4.500	13.112
Øvrige indtægter i alt	4.500	17.112
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	183.758	172.704
Forsikringer	58.360	57.195
Ejendomsskat og forsikringer i alt	242.118	229.899
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	64.890	68.401
Varme	15.084	10.342
Elforbrug	34.366	22.324
Vand	193.910	163.188
Forbrugsafgifter i alt	308.250	264.255

NOTER

	2015	2014
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	193.659	307.232
Løbende vedligeholdelse til GI	96.391	0
Vaskeri, netto	(54.035)	(47.486)
Småanskaffelser	42.704	1.009
Vedligeholdelse, løbende i alt	278.719	260.755
7 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	3.235	249
IT-udgifter	963	170
Telefon og bestyrelsesgodtgørelse	11.734	15.743
Porto	2.498	284
Administrationshonorar	120.000	129.078
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.375	36.250
Revisorhonorar vedrørende bygge- og skattesag	0	13.750
Skyldig revision, regulering	5.375	3.000
Rådgivning og administration	5.000	18.750
Varmeregnskabshonorar	17.959	17.306
Ingeniørhonorar eller øvrige honorarer	4.200	4.200
Administrationsomkostninger i alt	205.339	238.780
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	14.369	17.500
Mødeudgifter m.v.	4.372	5.927
ABF kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring	9.470	9.378
Øvrige foreningsomkostninger i alt	28.211	32.805
9 Finansielle indtægter		
Grundejernes Investeringsfond, regulering	0	(10.000)
Finansielle indtægter i alt	0	(10.000)
10 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	20.765	53.457
Gebyrer m.v.	4.173	6.725
Låneomkostninger	0	36.000
Renter, kreditorer	400	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.993.407	1.986.057
Finansieringsomkostninger i alt	2.018.745	2.082.239



NOTER

	2015	2014
11 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 22/2 2016		
Kostpris, primo.....	46.798.486	46.389.242
Tilgang i årets løb	0	409.243
Kostpris i alt	46.798.486	46.798.485
Opskrivninger, primo.....	26.201.514	25.610.758
Årets opskrivninger	8.700.000	590.757
Opskrivninger i alt	34.901.514	26.201.515
Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 22/2 2016 i alt.....	81.700.000	73.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 22/2-2016 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein. Den offentlige ejendomsvurdering 2014 udgør kr. 61.500.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm. på h.h.v. 549 kr. samt 500 kr for erhvervslejemål og en afkastprocent på 1,5 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.		
12 Vand- og varmeregnskab		
Indbetalt a conto	0	(265.886)
Omkostning.....	0	292.982
Vand- og varmeregnskab i alt	0	27.096
13 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Saldo primo § 18b.....	1.103.738	996.131
Årets bevægelser §18b	111.044	107.608
Indestående Grundejernes Investeringsfond i alt.....	1.214.782	1.103.739
14 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere.....	8.400	0
Restancer, andelshavere i alt	8.400	0

NOTER

	2015	2014
15 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	186.317	28.545
Periodeafgrænsningsposter i alt	186.317	28.545
16 Likvide beholdninger		
Jutlander Bank A/S, konto 0001340808	1.078	1.122
Likvide beholdninger i alt	1.078	1.122
17 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	1.918.000	1.918.000
	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	26.201.514	25.610.758
Årets opskrivning	8.700.000	590.757
	34.901.514	26.201.515
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(6.666.402)	(6.782.880)
Overført til andre reserver	(2.500.000)	0
Betalte prioritetsafdrag	102.329	85.432
Rest årets resultat	157.611	31.046
	(8.906.462)	(6.666.402)
Egenkapital før andre reserver	27.913.052	21.453.113
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets tilgang	2.500.000	0
	2.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	4.560.000	4.560.000
	4.560.000	4.560.000
Egenkapital i alt	34.973.052	26.013.113



NOTER

	2015	2014
18 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensættelse, primo §18b	1.103.738	996.131
Renter §18 b	15.856	0
Årets skyldige indbetaling §18b	95.188	107.608
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond i alt	1.214.782	1.103.739
19 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	964.490	985.581
BRF Kredit, opr. 2.900.000, 4,0% obligationslån	2.753.598	2.834.836
Prioritetsgæld i alt	45.464.088	45.566.417
Kursværdien andrager kr. 47.171.877.		
Restløbetid på opr. kr. 41.746.000: 1 år.		
Restløbetid på opr. kr. 1.049.000 : 25 3/4 år.		
Restløbetid på opr. kr. 2.900.000 : 28 1/4 år.		
20 Deposita		
Deposita	293.918	302.613
Forudbetalt husleje	117.587	116.698
Deposita i alt	411.505	419.311
21 Kreditinstitutter		
Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6	114.124	831.773
Kreditinstitutter i alt	114.124	831.773
22 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	34.375	29.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	34.375	29.000
23 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	312.018	181.964
Skyldige beløb andelshavere	15.210	15.185
Mellemregning ved salg af andele	526.056	0
Øvrig anden gæld i alt	853.284	197.149

NOTER

	2015	2014
24 Vand- og varmeregnskab		
Indbetalt a conto	289.026	0
Omkostning.....	(243.659)	0
Vand- og varmeregnskab i alt	45.367	0

- 25 Eventualposter mv.**
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

- 26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Til sikkerhed for bankgæld er der ejerpantebrev på tkr. 2.500.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 45.464 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 81.700.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

- 27 Andelshaverindskud**
Andelshaverindskuddet hidrører fra 46 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.918.000.
Andelshavernes samlede areal udgør pr. 31.12.2015 i alt 3.836 m².
Andelsværdi pr. m² pr. 31. december 2015 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 22/2 2016.

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		1.918.000
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		27.913.052
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.464.088	
Prioritetsgæld, kursværdi.....	47.171.877	-1.707.789
Korrigeret egenkapital herefter		26.205.263

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 = \frac{26.205.263}{3.836} = 6.831$$

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m² er kr. 6.831.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2014 vedtagne andelsværdi pr. m² var kr. 4.783.



NOTER

2015

2014

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 Møllevangen

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2015			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2015			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2015			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2015 - 31. december 2015			
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.				
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:				



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		81.700.000	15.687
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		7.060.000	1.356
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			9
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			678
H2	Erhvervslejeindtægter			32
H3	Boliglejeindtægter			192
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-17	30	68
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			6.831
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.864
K3	Teknisk andelsværdi			18.695

A/B Møllevangen

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	70	50	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	70	50	54
4	Finansielle forhold			
P				
				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	5	22	27



Revision 2 A/S
Vestra Kongevej 4-6
DK-8260 Viby J
www.revision2.dk

CVR-nr.: 16 96 81 37
Telefon: 8744 8744
Fax: 8744 8769
info@revision2.dk

