

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

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 - 31. december 2017*

*(14. Regnskabsår)*

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2018

---

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	8
Ledelsesberetning .....	9

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse .....	14
Balance, aktiver .....	15
Balance, passiver .....	16
Noter .....	17
Nøgleoplysninger for A/B Møllevenget .....	24



A/B Møllevangen

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Møllevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

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 2018

### Bestyrelse

Daniel Hvilsted  
Formand

Louise Sevelsted Viborg

Laust Østergaard

Nick Nielsen

Tonny Eckhardt



A/B Møllevenget

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

### **Administratorerklæring**

Som administrator i ABF Møllevenget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. 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. 31.12.2017.

Risskov, den 19. marts 2018

### **Administrator**

CEJ Aarhus A/S

Birgitte Thomsen

Administrator



A/B Møllelægnet

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i A/B Møllelægnet. Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllelægnet for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



A/B Møllevangen

## 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 Mølløvænget

## 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 19. marts 2018

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

Uffe S. Veigert  
Registreret revisor  
mne16532



A/B Møllelægnet

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

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

Hjemmeside: [www.abmoellevaenget.dk](http://www.abmoellevaenget.dk)

CVR-nr: 27 45 16 59

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Daniel Hvilsted, formand  
Louise Sevelsted Viborg  
Laust Østergaard  
Nick Nielsen  
Tonny Eckhardt

**Administrator**

CEJ Aarhus A/S  
Børglumvej 13  
8240 Risskov

**Pengeinstitut**

Jutlander Bank  
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 Mølleværnet

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

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

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2017.

### **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.



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.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



A/B Møllevangen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 Møllevenget

## 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 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

#### 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.



A/B Mølleværnet

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 Møllenvænget

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
1 Indtægter, andelshavere.....	2.555.080	2.645.615
2 Indtægter, udlejning.....	828.607	756.113
3 Øvrige indtægter.....	34.573	5.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.418.260</b>	<b>3.406.728</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(256.969)	(255.399)
5 Forbrugsafgifter.....	(261.364)	(269.081)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(372.091)	(195.739)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(96.021)	(358.972)
8 Administrationsomkostninger.....	(237.566)	(235.716)
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	(29.156)	(27.362)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(1.253.167)</b>	<b>(1.342.269)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>2.165.093</b>	<b>2.064.459</b>
10 Finansielle indtægter.....	0	457
11 Finansieringsomkostninger.....	(1.322.497)	(3.256.637)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(1.322.497)</b>	<b>(3.256.180)</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>842.596</b>	<b>(1.191.721)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Årets hensættelse til vedligeholdelse.....	250.000	2.000.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Betalte prioritetsafdrag.....	547.067	104.176
Overført restandel af årets resultat.....	45.529	(3.295.897)
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>842.596</b>	<b>(1.191.721)</b>



A/B Mølleværnet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
12 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 18/2 2018 .....	90.300.000	86.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>90.300.000</b>	<b>86.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>90.300.000</b>	<b>86.400.000</b>
13 Varmeregnskab .....	15.851	0
14 Indestående Grundejernes Investeringsfond .....	1.354.737	1.253.667
15 Restancer, andelshavere .....	41.387	4.501
16 Periodeafgrænsningsposter .....	25.497	28.089
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>1.437.472</b>	<b>1.286.257</b>
<b>17 Likvide beholdninger .....</b>	<b>862.663</b>	<b>4.486.067</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>2.300.135</b>	<b>5.772.324</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>92.600.135</b>	<b>92.172.324</b>



A/B Mølle vænget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Andelsindskud .....	2.403.001	2.403.001
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom .....	39.078.251	38.686.797
Overført resultat m.v. ....	(13.550.589)	(14.143.184)
	<b>27.930.663</b>	<b>26.946.614</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom .....	4.500.000	4.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....	6.810.000	6.560.000
<b>Andre reserver i alt .....</b>	<b>11.310.000</b>	<b>11.060.000</b>
<b>18 Egenkapital .....</b>	<b>39.240.663</b>	<b>38.006.614</b>
19 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....	1.354.737	1.253.667
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>1.354.737</b>	<b>1.253.667</b>
20 Prioritetsgæld .....	51.352.303	51.899.370
21 Deposita .....	393.741	382.463
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>51.746.044</b>	<b>52.281.833</b>
22 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.250	36.875
23 Øvrig anden gæld .....	226.723	580.708
24 Varmeregnskab .....	718	12.627
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>258.691</b>	<b>630.210</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>52.004.735</b>	<b>52.912.043</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>92.600.135</b>	<b>92.172.324</b>
25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Andelshaverindskud		





NOTER

	2017	2016
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>		
Boligafgift.....	2.555.080	2.506.814
Boligafgift - modernisering tillæg .....	0	138.801
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>2.555.080</b>	<b>2.645.615</b>
<b>2 Indtægter, udlejning</b>		
Boligleje .....	831.747	735.573
Tomgang boligleje .....	(13.950)	(4.815)
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18b .....	(94.848)	(90.703)
Erhvervsleje.....	197.868	266.118
Erhvervsleje tomgang.....	(92.210)	(150.060)
<b>Indtægter, udlejning i alt.....</b>	<b>828.607</b>	<b>756.113</b>
<b>3 Øvrige indtægter</b>		
Øvrige indtægter .....	5.500	5.000
Regulering vedrørende tidligere år .....	29.073	0
<b>Øvrige indtægter i alt .....</b>	<b>34.573</b>	<b>5.000</b>
<b>4 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskat.....	197.054	195.885
Forsikringer.....	59.915	59.514
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt .....</b>	<b>256.969</b>	<b>255.399</b>
<b>5 Forbrugsafgifter</b>		
Renovation .....	59.290	63.245
Varme .....	11.833	9.482
Elforbrug .....	51.954	24.701
Vand .....	138.287	171.653
<b>Forbrugsafgifter i alt .....</b>	<b>261.364</b>	<b>269.081</b>



NOTER

	2017	2016
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>		
Ren- og vedligeholdelse .....	236.520	266.107
Fællesarealer indendørs.....	11.782	3.829
Fællesarealer udendørs .....	2.027	16.331
Grønne arealer .....	113.930	2.928
Løbende vedligeholdelse til GI .....	178	(62.864)
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI .....	13.884	0
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI.....	1.500	0
Vaskeri, netto.....	(31.548)	(45.153)
Småanskaffelser .....	23.818	14.561
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt .....</b>	<b>372.091</b>	<b>195.739</b>
<b>7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Udskiftning vinduer .....	96.021	358.972
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....</b>	<b>96.021</b>	<b>358.972</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler/tryksager .....	745	3.480
IT-udgifter .....	360	1.002
Småanskaffelser .....	0	3.698
Telefon og bestyrelsesgodtgørelse .....	11.712	18.260
Porto .....	1.750	1.364
Administrationshonorar.....	128.635	123.600
Administrationshonorar ekstra.....	13.100	0
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	31.250	36.875
Skyldig revision, regulering .....	(5.625)	2.500
Varmeregnskabshonorar .....	19.114	18.562
Ingeniørhonorar eller øvrige honorarer .....	2.800	26.375
Energimærkning .....	33.725	0
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>237.566</b>	<b>235.716</b>
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Valuarvurdering .....	13.744	13.744
Mødeudgifter m.v.....	5.758	4.056
ABF kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.654	9.562
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>29.156</b>	<b>27.362</b>



NOTER

	2017	2016
<b>10 Finansielle indtægter</b>		
Grundejernes Investeringsfond .....	0	457
<b>Finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>457</b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter .....	11.269	7.012
Gebyrer m.v. ....	8.578	7.685
Låneomkostninger .....	0	229.995
Renter, kreditorer .....	82	0
Kurstab på lån, realisationsprincip .....	0	1.020.952
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	1.302.568	1.990.993
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>1.322.497</b>	<b>3.256.637</b>
<b>12 Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 18/2 2018</b>		
Kostpris, primo.....	47.713.203	46.798.486
Tilgang i årets løb .....	3.508.546	914.717
<b>Kostpris i alt</b>	<b>51.221.749</b>	<b>47.713.203</b>
Opskrivninger, primo .....	38.686.797	34.901.514
Årets opskrivninger .....	391.454	3.785.283
<b>Opskrivninger i alt</b>	<b>39.078.251</b>	<b>38.686.797</b>
<b>Ejendommen, matr. nr.8my, 27dy og 27dv, Viby By, Fredens Dagsværdi iht. valuar af 18/2 2018 i alt .....</b>	<b>90.300.000</b>	<b>86.400.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 18/2 2018 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. 550 kr., nye boliger 1.175 samt 650 kr for erhvervslejemål og en afkastprocent på 1,60 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.



A/B Møllevenget

NOTER

	2017	2016
<b>13 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto .....	(269.796)	0
Omkostning .....	285.647	0
<b>Varmeregnskab i alt .....</b>	<b>15.851</b>	<b>0</b>
<b>14 Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Saldo primo § 18b .....	1.253.667	1.214.782
Saldo primo § 18b regulering til primo.....	178	0
Årets bevægelser §18b .....	100.892	101.749
Beløb frigivet §18b.....	0	(62.864)
<b>Indestående Grundejernes Investeringsfond i alt.....</b>	<b>1.354.737</b>	<b>1.253.667</b>
<b>15 Restancer, andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere .....	2.248	4.501
Deposita .....	39.139	0
<b>Restancer, andelshavere i alt.....</b>	<b>41.387</b>	<b>4.501</b>
<b>16 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter .....	25.497	28.089
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt .....</b>	<b>25.497</b>	<b>28.089</b>
<b>17 Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6 .....	862.663	4.486.067
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b>862.663</b>	<b>4.486.067</b>



NOTER

	2017	2016
<b>18 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud .....	2.403.001	1.918.000
Tilgang nye andele .....	0	485.001
	<b>2.403.001</b>	<b>2.403.001</b>
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	38.686.797	34.901.514
Årets opskrivning .....	391.454	3.785.283
	<b>39.078.251</b>	<b>38.686.797</b>
 Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	(14.143.185)	(8.906.462)
Tillægsværdi nye andele .....	0	(45.001)
Overført til andre reserver .....	0	(2.000.000)
Betalte prioritetsafdrag .....	547.067	104.176
Rest årets resultat .....	45.529	(3.295.897)
	<b>(13.550.589)</b>	<b>(14.143.184)</b>
 <b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>27.930.663</b>	<b>26.946.614</b>
 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo .....	4.500.000	2.500.000
Årets tilgang.....	0	2.000.000
	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo .....	6.560.000	4.560.000
Årets tilgang.....	250.000	2.000.000
	<b>6.810.000</b>	<b>6.560.000</b>
 <b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>39.240.663</b>	<b>38.006.614</b>



NOTER

	2017	2016
<b>19 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond</b>		
Hensættelse, primo §18b .....	1.253.667	1.214.782
Hensættelse, primo §18b regulering .....	178	0
Renter §18 b .....	6.044	11.046
Årets skyldige indbetaling §18b .....	94.848	90.703
Årets betalte vedligeholdelse §18b .....	0	(62.864)
<b>Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond i alt .....</b>	<b>1.354.737</b>	<b>1.253.667</b>
<b>20 Prioritetsgæld</b>		
BRF Kredit, opr. 2.900.000, obligationslån, 1,21% .....	2.588.138	2.671.370
BRF Kredit, opr. 19.200.000, kontantlån, 2,15% .....	18.736.165	19.200.000
BRF Kredit, opr. 30.028.000, obligationslån, 2% (afdragsfrit 31/12 2026) .....	30.028.000	30.028.000
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b>51.352.303</b>	<b>51.899.370</b>
Kursværdien andrager kr. 51.671.382. Opr. kr. 2.900.000, restløbetid 26 1/4 år, bidragssats 0,57% Opr. kr. 19.200.000, restløbetid 29 år, bidragssats 0,49% Opr. 30.028.000, restløbetid 29 år, bidragssats 0,49%		
<b>21 Deposita</b>		
Deposita .....	213.571	277.097
Forudbetalt husleje .....	180.170	105.366
<b>Deposita i alt .....</b>	<b>393.741</b>	<b>382.463</b>
<b>22 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisorhonorar .....	31.250	36.875
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b>31.250</b>	<b>36.875</b>
<b>23 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger .....	193.327	558.193
Skyldige beløb andelshavere .....	33.396	22.515
<b>Øvrig anden gæld i alt .....</b>	<b>226.723</b>	<b>580.708</b>



NOTER

	2017	2016
<b>24 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto .....	0	273.588
Omkostning .....	0	(260.961)
Varmeregnskab tidligere år .....	718	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Varmeregnskab i alt .....</b>	<b>718</b>	<b>12.627</b>
	<hr/>	<hr/>

**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 skattetilsvær, 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 lejlighed.

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. 51.352.303 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 90.300.000.

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. 31.12.2017 i alt 3.871 m<sup>2</sup>.  
Andelsværdi pr. m<sup>2</sup> pr. 31. december 2017 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 18/2 2018.

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



NOTER

	2017	2016
<b>Andelshaverindskud .....</b>		<b>2.403.001</b>
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran .....		27.930.663
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi .....	51.352.303	
Prioritetsgæld, kursværdi .....	51.671.382	-319.079
<b>Korrigeret egenkapital herefter .....</b>		<b>27.611.584</b>

Andelsværdi pr. m<sup>2</sup> = 27.611.584/3.871 = 7.132

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m<sup>2</sup> er kr. 7.132.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2016 vedtagne andelsværdi pr. m<sup>2</sup> var kr. 7.288 (her var kvm 3.907).

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.		31.12.2017			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2017			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2017 - 31. december 2017			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	47	3.871		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	15	1.157		
B4	Erhvervslejemål	1	86		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	63	5.114		
<b>C</b>					
	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	2003			
D2	Ejendommens opførelsesår	1965			
<b>E</b>					
		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

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		90.300.000	17.657
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		11.310.000	2.212
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			13
<b>G</b>			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			649
H2	Erhvervslejeindtægter			27
H3	Boliglejeindtægter			253
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	67	-308	218
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			7.133
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.840
K3	Teknisk andelsværdi			19.973



A/B Møllevangen

NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	55	51	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	70	19
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	55	121	92
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			42
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	26	27	141

