

A/B Møllevænget

c/o CEJ Aarhus A/S, Runevej 2A, 6. sal, 8210 Aarhus V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for A/B Mølløvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 11. april 2023

Bestyrelsen

Tonny Eckhardt
Formand

Kaare Clausen

Jesper Nielsen

Jeppe Warberg Larsen

John Parbo Andersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. april 2023.

Dirigent

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Møllevænget har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aarhus V, den 11. april 2023

Administrator

Bettina Falk
CEJ Aarhus A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Møllevænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Møllevænget har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 andelsboligforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. april 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B Møllevænget c/o CEJ Aarhus A/S, Runevej 2A, 6. sal 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 27 45 16 59
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.151.000
	Andelshavere: 52
Bestyrelse	Tonny Eckhardt, Formand Kaare Clausen Jesper Nielsen Jeppe Warberg Larsen John Parbo Andersen
Administrator	Bettina Falk
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

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

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket salg af 4 andele.

Der er udstedt 1 ny andelsbevis i forbindelse med overdragelse af lejligheder, der hidtil har været udlejet til lejere, der ikke var andelshavere.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Vedligeholdelsesarbejder

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder er der i årets løb udskiftet vinduer og døre som planlagt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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 beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til

Anvendt regnskabspraksis

fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 5, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	2.849.686	2.828.081	2.758.988
2 Indtægter, andre	1.386.562	2.454.092	1.325.126
3 Øvrige indtægter	-28.075	39.500	16.378
Indtægter i alt	4.208.173	5.321.673	4.100.492
4 Ejendomsskat og forsikringer	-335.435	-342.900	-325.173
5 Forbrugsafgifter	-316.427	-325.900	-313.431
Renholdelse og udenomsarealer	0	0	-2.262
6 Vedligeholdelse, løbende	-180.135	-350.000	94.789
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.681.812	-1.783.000	-3.927.937
8 Administrationsomkostninger	-259.611	-332.076	-342.803
9 Foreningsomkostninger	-42.551	-52.500	-27.242
Omkostninger i alt	-2.815.971	-3.186.376	-4.844.059
Resultat før finansielle poster	1.392.202	2.135.297	-743.567
10 Finansielle omkostninger	-742.014	-759.310	-743.890
Finansielle poster netto	-742.014	-759.310	-743.890
Resultat før skat	650.188	1.375.987	-1.487.457
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	650.188	1.375.987	-1.487.457
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	650.188	1.375.987	-1.487.457
Disponeret i alt	650.188	1.375.987	-1.487.457
Årets resultat	650.188	1.375.987	-1.487.457
Betalte prioritetsafdrag	-288.873	-288.874	-282.423
Likviditetsresultat i alt	361.315	1.087.113	-1.769.880

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	92.300.000	93.690.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.300.000</u>	<u>93.690.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.300.000</u>	<u>93.690.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	771.625	878.154
12	Andre tilgodehavender	1.054.429	529.732
	Periodeafgrænsningsposter	85.484	560
	Tilgodehavender i alt	<u>1.911.538</u>	<u>1.408.446</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.647.205</u>	<u>2.130.125</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.558.743</u>	<u>3.538.571</u>
	Aktiver i alt	<u>96.858.743</u>	<u>97.228.571</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Andelsindskud	2.151.000	2.099.500
Reserve for opskrivning af ejendom	41.078.252	42.468.252
Overført resultat m.v.	-19.471.712	-12.258.378
Egenkapital før andre reserver	<u>23.757.540</u>	<u>32.309.374</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursreguleringer	12.363.522	4.500.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>6.336.574</u>	<u>6.336.574</u>
Andre reserver	<u>18.700.096</u>	<u>10.836.574</u>
Egenkapital i alt	<u>42.457.636</u>	<u>43.145.948</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	771.625	878.154
Hensatte forpligtelser i alt	<u>771.625</u>	<u>878.154</u>
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	50.864.878	51.157.021
Deposita	<u>208.607</u>	<u>213.216</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>51.073.485</u>	<u>51.370.237</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	291.326	288.055
14 Varmeregnskab	118.434	55.779
15 Anden gæld	2.107.523	1.452.288
Periodeafgrænsningsposter	<u>38.714</u>	<u>38.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.555.997</u>	<u>1.834.232</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>53.629.482</u>	<u>53.204.469</u>
Passiver i alt	<u>96.858.743</u>	<u>97.228.571</u>
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.099.500	2.058.500
Tilgang af nye andele	51.500	41.000
	<u>2.151.000</u>	<u>2.099.500</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	42.468.252	39.778.252
Årets opskrivninger	0	2.690.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.390.000	0
	<u>41.078.252</u>	<u>42.468.252</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-12.258.378	-10.770.921
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-7.863.522	0
Restandel af årets resultat	650.188	-1.487.457
	<u>-19.471.712</u>	<u>-12.258.378</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>23.757.540</u>	<u>32.309.374</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursreguleringer		
Reserve primo	4.500.000	4.500.000
Overført fra overført resultat	7.863.522	0
	<u>12.363.522</u>	<u>4.500.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	6.336.574	6.336.574
	<u>6.336.574</u>	<u>6.336.574</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>18.700.096</u>	<u>10.836.574</u>
Andre reserver i alt	<u>18.700.096</u>	<u>10.836.574</u>
Egenkapital i alt	<u>42.457.636</u>	<u>43.145.948</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.849.686	2.828.081	2.758.988
	2.849.686	2.828.081	2.758.988
2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	738.125	890.000	851.406
Lejeindtægter, erhvervslejemål	78.371	111.900	77.908
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Tomgang boligleje	-191.265	-322.808	-249.982
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-68.919	0	-75.231
Erhvervsleje tomgang	-6.150	-10.000	-6.150
Salg af lejligheder	793.500	1.785.000	693.275
Diverse igangværende overdragelser	9.000	0	0
	1.386.562	2.454.092	1.325.126
3. Øvrige indtægter			
Vaskeri	14.550	37.000	58.091
Gebyrer ved salg af andele	-42.625	0	-42.713
Bidrag arbejdsdage	0	0	1.000
Øvrige indtægter	0	2.500	0
	-28.075	39.500	16.378
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	260.794	260.900	249.387
Forsikringer	74.641	82.000	75.786
	335.435	342.900	325.173

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	145.465	180.000	178.888
Renovation	100.607	83.400	80.711
Elforbrug	62.439	45.000	43.421
Varme	7.916	12.000	10.411
Vaskeriudgifter	0	5.500	0
	316.427	325.900	313.431
6. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	1.922	350.000	11.194
Tagarbejde	0	0	2.598
Kloakarbejde	0	0	5.298
Skadedyrsbekæmpelse	1.669	0	0
Gårdsplads og vej	0	0	45.019
Vinduer og døre	78.683	0	139.139
Ren- og vedligeholdelse	156.340	0	150.586
Løbende vedligeholdelse til GI	-180.923	0	-566.792
Grønne arealer	57.979	0	8.528
Viceværtsservice	37.110	0	38.700
Fællesarealer indendørs	0	0	28.428
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	22.877	0	28.372
Udgifter vaskeri	2.119	0	4.838
Småanskaffelser	2.359	0	9.303
	180.135	350.000	-94.789
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vinduer og døre, planlagt	1.134.575	0	0
VVS	0	133.000	1.128.237
Facader og ydervægge, planlagt	16.118	1.400.000	1.255.723
Beplantning og gartner,	164.738	70.000	0
Varme, planlagt	103.445	0	654.754
Belægninger planlagt	262.936	180.000	889.223
	1.681.812	1.783.000	3.927.937

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
8. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	2.422	10.000	3.895
Administrationshonorar	151.275	151.276	146.870
Administrationshonorar ekstra	1.500	20.000	14.287
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	36.250	45.500	38.625
Advokathonorar	33.281	50.000	38.438
Varmeregnskabshonorar	18.050	21.000	17.521
Porto	56	500	472
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.441	10.000	12.279
Generalforsamling	0	1.500	250
Diverse	0	0	1.199
Tilsyn/rådgivning	3.000	17.000	10.500
Energimærkning	3.500	0	53.413
Hjemmeside	179	1.300	1.319
Arbejdsweekend	5.657	4.000	3.735
	259.611	332.076	342.803
9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og telefon	13.239	21.000	16.176
Valuarvurdering	18.500	19.500	0
ABF kontingent	10.812	12.000	11.066
	42.551	52.500	27.242
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	730.808	730.810	735.199
Renter, pengeinstitutter	1.730	21.000	1.460
Renter, kreditorer	1.211	0	0
Gebyrer mv.	8.265	7.500	7.231
	742.014	759.310	743.890

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>51.221.748</u>	<u>51.221.748</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>51.221.748</u>	<u>51.221.748</u>
Opskrivninger 1. januar	42.468.252	39.778.252
Årets opskrivning	0	2.690.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-1.390.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>41.078.252</u>	<u>42.468.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>92.300.000</u>	<u>93.690.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>61.800.000</u>	<u>61.800.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals den 18. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 92,3 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,1 pct. inkl. inflation.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 51.221.748 kr.</p>		
12. Andre tilgodehavender		
Igangværende overdragelser	732.250	9.000
Andre tilgodehavender	<u>322.179</u>	<u>520.732</u>
	<u>1.054.429</u>	<u>529.732</u>

Noter

				<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån	589.176	0	29.572.427	42.084.000	42.084.000
Nordea Kredit, Kontantlån	<u>141.632</u>	<u>288.873</u>	<u>6.814.488</u>	<u>9.072.207</u>	<u>9.361.079</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>51.156.207</u>	<u>51.445.079</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>730.808</u>	<u>288.873</u>	<u>36.386.915</u>	<u>51.156.207</u>	<u>51.445.079</u>
Betalte renter	<u>730.808</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				291.329	288.058
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>50.864.878</u>	<u>51.157.021</u>
				<u>51.156.207</u>	<u>51.445.079</u>
Lån 1 - Obligation stående/annuitet, uden afdrag, restløbetil 26 år, 9 mdr.					
Lån 2 - Kontant annuitet med afdrag, restløbetid 26 år, 9 mdr.					
14. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				332.420	302.645
Fjernvarmeomkostning				<u>-213.986</u>	<u>-246.866</u>
				<u>118.434</u>	<u>55.779</u>
15. Anden gæld					
Revisor				35.623	34.999
Andre skyldige poster				652.408	687.795
Igangværende overdragelser				<u>1.419.492</u>	<u>729.494</u>
				<u>2.107.523</u>	<u>1.452.288</u>

Noter

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 92.300 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelsejlighed). 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 årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledig lejelejlighed.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Møllevenget anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.117	4.199	52	4.302
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	995	913	11	810
B4	Erhvervslejemål	86	86	1	86
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.198	5.198	64	5.198

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (anden kilde)			
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2003	
D2	Ejendommens opførelsesår	1965	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	92.300.000	17.757

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.700.096	3.598		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			20
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	226.500	* 12 /	4.302	632
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317	* 12 /	4.302	26
H3	Boliglejeindtægter	64.197	* 12 /	4.302	179
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	332	-354	151	
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi			8.956	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			11.406	
K3	Teknisk andelsværdi			20.362	

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	60	-18	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	64	756	324
M3	Vedligeholdelse i alt	124	738	359

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	42

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	69	67	67

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	23.757.540
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.156.207
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.386.915
	<u>38.526.832</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 18. januar 2023.

Fordelingstal er areal i henhold til 4.302.	<u>4.302</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>8.955,5630</u>
-------------------------	--------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. april 2022)	<u>8.292,19</u>
--	------------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	68	500	68.000	608.978	1.217.957
11	71	500	390.500	635.845	6.994.295
1	82	500	41.000	734.356	734.356
20	84	500	840.000	752.267	15.045.346
2	83	500	83.000	743.312	1.486.623
2	81	500	81.000	725.401	1.450.801
2	79	500	79.000	707.489	1.414.979
1	103	500	51.500	922.423	922.423
11	94	500	517.000	841.823	9.260.052
52	4.302	4.500	2.151.000	6.671.894	38.526.832

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

John Parbo Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3a0ccaff-6bd5-4c19-a9e6-35dc3371a6cd

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-04-12 05:13:38 UTC



Tonny Eckhardt

Bestyrelsesformand

Serienummer: d90b74d4-e3d5-4c9b-a7f4-ca3a91c5b1e3

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-12 08:03:15 UTC



Jeppe Warberg Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d16ff2d-9b09-49c2-9d16-3b1be94719f7

IP: 185.103.xxx.xxx

2023-04-12 08:36:56 UTC



Kaare Maagaard Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5efde634-5b66-46de-8665-a33da8e6f9a5

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-04-13 19:10:10 UTC



Bettina Falk

Administrator

Serienummer: CVR:34206465-RID:47230527

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-04-14 08:56:28 UTC



Tim Dürr Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:56672681

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-04-14 10:46:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7OWIE-V0AKC-4CQJ0-TAC3S-GKTYT-GSZE4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>