

# A/B Møllevænget

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

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/B Møllevangen.

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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. april 2024

### Bestyrelsen

Tonny Eckhardt  
Formand

Heidi Marianne Pallisbo

Anders Holm Larsen

Jeppe Warberg Larsen

John Parbo Andersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. april 2024.

---

Dirigent

## Administratørerklæring

---

Som administrator i A/B Møllevænget har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. 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 5. april 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 aflægges 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 5. april 2024

### 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: 2.232.000  
Andelshavere: 54

**Bestyrelse**

Tonny Eckhardt, Formand  
Heidi Marianne Pallisbo  
Anders Holm Larsen  
Jeppe Warberg Larsen  
John Parbo Andersen

**Administrator**

Bettina Falk

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V



---

### **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 6 andele.

Der er udstedt 2 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.

### **Vedligeholdelsesarbejde**

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejde er der i årets løb udført omfugning af facader som planlagt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse

---

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

## Resultatopgørelse

---

### 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

## Resultatopgørelse

---

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 nominel 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.

## Balance 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	3.015.368	2.992.825	2.849.686
2 Indtægter, andre	1.734.665	1.850.267	1.386.562
3 Øvrige indtægter	322.115	15.000	126.554
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.072.148</b>	<b>4.858.092</b>	<b>4.362.802</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-349.658	-354.598	-335.435
5 Forbrugsafgifter	-308.617	-378.065	-316.427
6 Vedligeholdelse, løbende	-214.494	-355.500	-292.139
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.046.621	-2.265.062	-1.681.812
8 Administrationsomkostninger	-284.362	-341.172	-259.611
9 Foreningsomkostninger	-119.037	-52.500	-85.176
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.322.789</b>	<b>-3.746.897</b>	<b>-2.970.600</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.749.359</b>	<b>1.111.195</b>	<b>1.392.202</b>
10 Finansielle omkostninger	-735.787	-760.808	-742.014
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-735.787</b>	<b>-760.808</b>	<b>-742.014</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.013.572</b>	<b>350.387</b>	<b>650.188</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.013.572</b>	<b>350.387</b>	<b>650.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.013.572	350.387	650.188
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.013.572</b>	<b>350.387</b>	<b>650.188</b>
Årets resultat	1.013.572	350.387	650.188
Betalte prioritetsafdrag	-292.153	292.153	-288.873
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>721.419</b>	<b>642.540</b>	<b>361.315</b>

## Egenkapitaloppgørelse 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	92.000.000	92.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	92.000.000	92.300.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>92.000.000</b>	<b>92.300.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	466.521	771.625
12	Andre tilgodehavender	791.205	1.054.429
	Periodeafgrænsningsposter	89.125	85.484
	Tilgodehavender i alt	1.346.851	1.911.538
	Likvide beholdninger	3.293.144	2.647.205
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.639.995</b>	<b>4.558.743</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>96.639.995</b>	<b>96.858.743</b>

## Egenkapitalopgørelse 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	2.232.000	2.151.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	40.649.404	41.078.252
	Overført resultat m.v.	-15.110.186	-19.471.712
	Egenkapital før andre reserver	<u>27.771.218</u>	<u>23.757.540</u>
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursreguleringer	9.015.567	12.363.522
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>6.336.574</u>	<u>6.336.574</u>
	Andre reserver	<u>15.352.141</u>	<u>18.700.096</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>43.123.359</u></b>	<b><u>42.457.636</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	466.521	771.625
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>466.521</u></b>	<b><u>771.625</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
13	Gæld til realkreditinstitutter	50.569.417	50.864.878
	Deposita	<u>188.501</u>	<u>208.607</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.757.918</u>	<u>51.073.485</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	294.634	291.326
14	Varmeregnskab	141.068	118.434
15	Anden gæld	1.816.827	2.107.523
	Periodeafgrænsningsposter	<u>39.668</u>	<u>38.714</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.292.197</u>	<u>2.555.997</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>53.050.115</u></b>	<b><u>53.629.482</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>96.639.995</u></b>	<b><u>96.858.743</u></b>
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

## Pengestrømsopgørelse 31. december

	2023	2022
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	2.151.000	2.099.500
Tilgang af nye andele	81.000	51.500
	<u>2.232.000</u>	<u>2.151.000</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	41.078.252	42.468.252
Årets opskrivninger	-428.848	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.390.000
	<u>40.649.404</u>	<u>41.078.252</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-19.471.713	-12.258.378
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering	3.347.955	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering	0	-7.863.522
Restandel af årets resultat	1.013.572	650.188
	<u>-15.110.186</u>	<u>-19.471.712</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>27.771.218</u></b>	<b><u>23.757.540</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursreguleringer</b>		
Reserve primo	12.363.522	4.500.000
Overført fra overført resultat	0	7.863.522
Anvendt i året	-3.347.955	0
	<u>9.015.567</u>	<u>12.363.522</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	6.336.574	6.336.574
	<u>6.336.574</u>	<u>6.336.574</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>15.352.141</u></b>	<b><u>18.700.096</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>15.352.141</u></b>	<b><u>18.700.096</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>43.123.359</u></b>	<b><u>42.457.636</u></b>



	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	3.015.368	2.992.825	2.849.686
	<b>3.015.368</b>	<b>2.992.825</b>	<b>2.849.686</b>
<b>2. Indtægter, andre</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	643.995	1.850.267	738.125
Lejeindtægter, erhvervslejemål	79.102	0	78.371
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Tomgang boligleje	-104.834	0	-191.265
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-60.721	0	-68.919
Erhvervsleje tomgang	-8.777	0	-6.150
Salg af lejligheder	1.152.000	0	793.500
Diverse igangværende overdragelser	0	0	9.000
	<b>1.734.665</b>	<b>1.850.267</b>	<b>1.386.562</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Vaskeri	8.410	15.000	14.550
Frigivelse af GI ved salg af udlejningsbolig	311.705	0	112.004
Bidrag arbejdsdage	2.000	0	0
	<b>322.115</b>	<b>15.000</b>	<b>126.554</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	268.105	265.902	260.794
Forsikringer	81.553	88.696	74.641
	<b>349.658</b>	<b>354.598</b>	<b>335.435</b>

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	157.092	180.000	145.465
Renovation	100.320	100.400	100.607
Elforbrug	49.735	85.665	62.439
Varme	1.470	12.000	7.916
	<b>308.617</b>	<b>378.065</b>	<b>316.427</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	0	5.500	0
Tømrer	11.085	0	0
Diverse	2.777	350.000	1.922
Tagarbejde	21.726	0	0
Kloakarbejde	4.294	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	1.669	0	1.669
Vinduer og døre	0	0	78.683
Ren- og vedligeholdelse	160.009	0	156.340
Løbende vedligeholdelse til GI	-60.721	0	-68.919
Grønne arealer	33.677	0	57.979
Viceværtsservice	19.938	0	37.110
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	0	0	22.877
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI	1.108	0	0
Udgifter vaskeri	0	0	2.119
Småanskaffelser	18.932	0	2.359
	<b>214.494</b>	<b>355.500</b>	<b>292.139</b>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vinduer og døre, planlagt	1.765	0	1.134.575
Facader og ydervægge, planlagt	2.044.856	2.090.062	16.118
Beplantning og gartner,	0	0	164.738
Varme, planlagt	0	0	103.445
Belægninger planlagt	0	0	262.936
Vedligeholdelse, haveanlæg/3 årlig kontrakt	0	125.000	0
EL - ladestander	0	50.000	0
	<b>2.046.621</b>	<b>2.265.062</b>	<b>1.681.812</b>

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>8. Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler	823	10.000	2.422
Administrationshonorar	166.870	166.872	151.275
Administrationshonorar ekstra	14.519	20.000	1.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	37.125	45.500	36.250
Advokathonorar	22.031	50.000	33.281
Varmeregnskabshonorar	22.664	21.000	18.050
Porto	172	500	56
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.481	10.000	4.441
Generalforsamling	420	0	0
Tilsyn/rådgivning	3.500	10.000	3.000
Tab lejere	-56	0	0
Energimærkning	3.836	0	3.500
Hjemmeside	1.444	1.300	179
Arbejdsweekend	5.533	6.000	5.657
	<b>284.362</b>	<b>341.172</b>	<b>259.611</b>
<b>9. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og telefon	19.740	21.000	13.239
Valuarvurdering	18.500	19.500	18.500
ABF kontingent	11.272	12.000	10.812
Salgsomkostninger ved salg af andele	69.525	0	42.625
	<b>119.037</b>	<b>52.500</b>	<b>85.176</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	726.368	730.808	730.808
Renter, pengeinstitutter	0	21.000	1.730
Renter, kreditorer	0	0	1.211
Gebyrer mv.	9.419	9.000	8.265
	<b>735.787</b>	<b>760.808</b>	<b>742.014</b>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	51.221.748	51.221.748
Tilgang i årets løb	<u>128.848</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2023</b>	<b><u>51.350.596</u></b>	<b><u>51.221.748</u></b>
Opskrivninger 1. januar	41.078.252	42.468.252
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-428.848</u>	<u>-1.390.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>40.649.404</u></b>	<b><u>41.078.252</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>92.000.000</u></b>	<b><u>92.300.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>61.800.000</u>	<u>61.800.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals den 13. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 92,0 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,2 pct. inkl. inflation.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 51.350.596 kr.</p>		
<b>12. Andre tilgodehavender</b>		
Igangværende overdragelser	479.500	732.250
Andre tilgodehavender	<u>311.705</u>	<u>322.179</u>
	<b><u>791.205</u></b>	<b><u>1.054.429</u></b>

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån	589.176	0	31.544.062	42.084.000	42.084.000
Nordea Kredit, Kontantlån	<u>137.192</u>	<u>292.153</u>	<u>7.113.598</u>	<u>8.780.054</u>	<u>9.072.207</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>50.864.054</u>	<u>51.156.207</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>726.368</u></b>	<b><u>292.153</u></b>	<b><u>38.657.660</u></b>	<b><u>50.864.054</u></b>	<b><u>51.156.207</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>726.368</u></b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				294.637	291.329
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>50.569.417</u>	<u>50.864.878</u>
				<b><u>50.864.054</u></b>	<b><u>51.156.207</u></b>
Lån 1 - Obligation stående/annuitet, uden afdrag, restløbetid 25 år, 9 mdr.					
Lån 2 - Kontant annuitet med afdrag, restløbetid 25 år, 9 mdr.					
<b>14. Varmeregnskab</b>					
Indbetalt a conto				341.230	332.420
Fjernvarmeomkostning				<u>-200.162</u>	<u>-213.986</u>
				<b><u>141.068</u></b>	<b><u>118.434</u></b>
<b>15. Anden gæld</b>					
Revisor				36.002	35.623
Andre skyldige poster				121.793	652.408
Igangværende overdragelser				<u>1.659.032</u>	<u>1.419.492</u>
				<b><u>1.816.827</u></b>	<b><u>2.107.523</u></b>

## 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.864 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 92.000 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 erhvervsmæssig 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:

## 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	4.199	4.302	54	4.464
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	913	810	8	648
B4	Erhvervslejemål	86	86	1	86
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.198	5.198	63	5.198

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			
		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 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	92.000.000	17.699

## 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.352.141	2.953	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

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<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	226.500	* 12 /	609
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317	* 12 /	25
H3	Boliglejeindtægter	64.197	* 12 /	173

### Forklaring på udregning:

**Årets resultat**  
**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-354	151	227

### Forklaring på udregning af K1:

**Andelsværdi pr. balancedagen**  
**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

### Forklaring på udregning af K2:

**(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen**  
**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.956
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.845
K3	Teknisk andelsværdi	19.801



## 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	-18	56	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	756	324	394
M3	Vedligeholdelse i alt	738	380	435

### Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	42

### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	67	67	0

## 18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	27.771.218
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.864.054
Prioritetsgæld, kursværdi	-38.657.660
	<b><u>39.977.612</u></b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 13. december 2023.

Fordelingstal er areal i henhold til 4464.	<u>4.464</u>
--	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<b><u>8.955,5582</u></b>
-------------------------	--------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2023)	<b><u>8.955,56</u></b>
--	------------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m <sup>2</sup> 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	1.217.956
11	71	500	390.500	635.845	6.994.291
1	82	500	41.000	734.356	734.356
21	84	500	882.000	752.267	15.797.605
2	83	500	83.000	743.311	1.486.623
2	81	500	81.000	725.400	1.450.800
2	79	500	79.000	707.489	1.414.978
1	103	500	51.500	922.422	922.422
1	78	500	39.000	698.534	698.534
11	94	500	517.000	841.822	9.260.047
<b>54</b>	<b>4.464</b>	<b>5.000</b>	<b>2.232.000</b>	<b>7.370.424</b>	<b>39.977.612</b>

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 registreret, 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: 85.184.xxx.xxx

2024-04-05 12:14:42 UTC



## Tonny Eckhardt

Bestyrelsesformand

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-06 15:46:28 UTC



## Jeppe Warberg Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-04-07 21:07:45 UTC



## Bettina Falk

CEJ AARHUS A/S CVR: 34206465

Administrator

Serienummer: 5c40ab87-8da1-4936-8b22-919a3cb2f8a6

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-04-08 04:09:50 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d72751d-4bcf-4be3-a8d8-487fed377703

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-08 05:38:43 UTC



## Anders Holm Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22b4fc30-4870-4c92-877a-d113ef7d61c2

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-04-11 11:59:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: IL5E7-3TDB8-K2BSP-1KNIS-KUP1E-Q7EB4

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

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

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

## Tim Dürr Nielsen

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 1a96c3eb-230c-4205-b995-550163bc31c9

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-11 12:26:13 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**