

A/B Møllevænget

c/o CEJ Aarhus A/S, Børglumvej 13, 8240 Risskov

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Administratørpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for A/B Møllevænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

Risskov, den 5. marts 2020

Bestyrelse

Tonny Eckhardt
Formand

Mette Bruun Mortensen

Phillipp Xavier Sommer

Kaare Clausen

Jeppe Larsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i A/B Møllevænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. 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. december 2019.

Risskov, den 5. marts 2020

Administrator

Birgitte Møller Thomsen
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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Møllevænget har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

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 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, og 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

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. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Møllevænget
c/o CEJ Aarhus A/S, Børglumvej 13
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 45 16 59

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.058.500

Andelshavere: 50

Bestyrelse

Tonny Eckhardt, Formand
Mette Bruun Mortensen
Phillipp Xavier Sommer
Kaare Clausen
Jeppe Larsen

Administrator

Birgitte Møller Thomsen

Revisor

Redmark
Statsautoriseret 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 7 andele samt salg af 1 lejlighed til andele.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Vedligeholdelsesarbejder

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder er der i årets løb udskiftet vinduer på forsiden.

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 Møllevenget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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 indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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.

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 modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 9 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

”Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond” vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden 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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	2.685.604	2.650.000	2.574.041
2 Lejeindtægter, udlejning	876.903	944.900	946.337
Øvrige indtægter	4.000	10.000	7.000
Indtægter i alt	3.566.507	3.604.900	3.527.378
3 Ejendomsskat og forsikringer	-278.449	-294.000	-270.161
4 Forbrugsafgifter	-266.929	-299.000	-257.136
5 Vedligeholdelse, løbende	-188.168	-264.000	-327.348
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.596.261	0	0
7 Administrationsomkostninger	-318.005	-245.440	-283.387
8 Øvrige foreningsomkostninger	-31.080	-96.000	-265.178
Omkostninger i alt	-2.678.892	-1.198.440	-1.403.210
Resultat før finansielle poster	887.615	2.406.460	2.124.168
Finansielle indtægter	0	0	733
9 Finansielle omkostninger	-2.888.201	-1.296.004	-1.292.864
Resultat før skat	-2.000.586	1.110.456	832.037
10 Skat af årets resultat	-11.240	0	0
Årets resultat	-2.011.826	1.110.456	832.037
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-408.976	554.856	1.199.510
Overført til "Andre reserver"	-408.976	554.856	1.199.510
Betalte prioritetsafdrag	500.422	555.600	555.588
Overført restandel af årets resultat	-2.103.273	0	-923.061
Overført til "Overført resultat"	-1.602.851	555.600	-367.473
I alt	-2.011.827	1.110.456	832.037

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
11 Ejendom		91.000.000	90.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>91.000.000</u>	<u>90.700.000</u>
Tilgodehavender		31.500	52.029
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>31.500</u>	<u>52.029</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.031.500</u>	<u>90.752.029</u>
Omsætningsaktiver			
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.275.384	1.280.897
Andre tilgodehavender		15.045	0
Tilgodehavender i alt		<u>1.290.429</u>	<u>1.280.897</u>
Likvide beholdninger		<u>2.809.166</u>	<u>2.448.899</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.099.595</u>	<u>3.729.796</u>
Aktiver i alt		<u>95.131.095</u>	<u>94.481.825</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note			
Egenkapital			
12	Andelsindskud	2.058.500	2.484.001
13	Reserve for opskrivning af ejendom	39.778.252	39.478.252
14	Overført resultat	-13.402.629	-12.843.678
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>28.434.123</u>	<u>29.118.575</u>
15	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.500.000	4.500.000
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.600.534	8.009.510
	Andre reserver	<u>12.100.534</u>	<u>12.509.510</u>
	Egenkapital i alt	<u>40.534.657</u>	<u>41.628.085</u>
Hensatte forpligtelser			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.275.384	1.280.897
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.275.384</u>	<u>1.280.897</u>
Gældsforpligtelser			
17	Gæld til realkreditinstitutter	51.729.659	50.230.099
	Deposita	288.707	382.908
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.018.366</u>	<u>50.613.007</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	283.472	566.615
18	Varmeregnskab	73.874	119.165
	Gæld til lejere	646.436	0
19	Anden gæld	163.841	132.600
	Periodeafgrænsningsposter	135.065	141.456
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.302.688</u>	<u>959.836</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.321.054</u>	<u>51.572.843</u>
	Passiver i alt	<u>95.131.095</u>	<u>94.481.825</u>
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Eventualforpligtelser		
22	Nøgleoplysninger		
23	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.685.604	2.650.000	2.574.041
	2.685.604	2.650.000	2.574.041
2. Lejeindtægter, udlejning			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	868.988	890.000	970.733
Tomgang boligleje	-16.789	-45.000	-44.471
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-80.954	0	-85.583
Lejeindtægter, erhvervslejemål	77.908	111.900	77.908
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Erhvervsleje tomgang	-6.150	-12.000	-6.150
	876.903	944.900	946.337
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	221.637	233.000	209.808
Forsikringer	56.812	61.000	60.353
	278.449	294.000	270.161
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	167.398	180.000	164.283
Renovation	68.700	68.000	64.643
Elforbrug	28.457	38.000	21.365
Varme	2.374	13.000	6.845
	266.929	299.000	257.136

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	11.712	0	987
Kloakarbejde	1.025	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	12.906	0	0
Gårdsplads og vej	7.438	0	0
Vinduer og døre	10.173	0	0
Ren- og vedligeholdelse	198.876	150.000	211.505
Løbende vedligeholdelse til GI	-92.431	158.000	-165.137
Grønne arealer	16.855	15.000	144.949
Fællesarealer udendørs	8.486	0	0
Fællesarealer indendørs	2.595	0	160.343
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	6.750	0	3.528
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI	20.277	0	7.375
Vaskeri, netto	-41.250	-59.000	-41.292
Småanskaffelser	24.756	0	5.090
	188.168	264.000	327.348
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS	128.606	0	0
Beplantning og gartner,	14.313	0	0
Udskiftning af vinduer	1.453.342	0	0
	1.596.261	0	0

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
7. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	2.270	1.000	548
Administrationshonorar	138.440	138.440	134.405
Administrationshonorar ekstra	12.875	0	1.475
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	45.000	36.000	38.750
Advokathonorar	0	0	8.750
Varmeregnskabshonorar	19.661	20.000	19.002
Porto	691	5.000	702
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.247	0	2.793
Generalforsamling	30.416	15.000	7.312
Tilsyn/rådgivning	8.575	20.000	11.400
Andre salærer	36.905	10.000	58.250
Tab lejere	17.641	0	0
Hjemmeside	225	0	0
Arbejdsweekend	3.059	0	0
	<u>318.005</u>	<u>245.440</u>	<u>283.387</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og telefon	654	15.000	10.561
Valuarvurdering	18.750	19.000	11.875
ABF kontingent	10.514	11.000	10.596
Internet	1.162	1.000	820
Ændret areal	0	50.000	231.326
	<u>31.080</u>	<u>96.000</u>	<u>265.178</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.131.956	1.282.004	1.282.005
Amortisering af kurstab på obligationslån	1.578.557	0	0
Renter, pengeinstitutter	11.234	7.000	6.504
Låneomkostninger	149.509	0	0
Gebyrer mv.	5.211	7.000	4.355
Renteudgifter ved infrielse af lån	11.734	0	0
	<u>2.888.201</u>	<u>1.296.004</u>	<u>1.292.864</u>
10. Skat af årets resultat			
Regulering af tidligere års skat	11.240	0	0
	<u>11.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	51.221.748	51.221.748
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>51.221.748</u>	<u>51.221.748</u>
Opskrivninger 1. januar	39.478.252	39.078.252
Årets opskrivning	300.000	400.000
Opskrivninger 31. december 2019	<u>39.778.252</u>	<u>39.478.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>91.000.000</u>	<u>90.700.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>61.800.000</u>	<u>61.800.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 30.01.2020 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 61.800.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,65 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.484.001	2.403.001
Regulering i forhold til indskud	-467.501	0
Status ændret, 1 lejlighed	42.000	81.000
	<u>2.058.500</u>	<u>2.484.001</u>
13. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	39.478.252	39.078.252
Årets værdiregulering	300.000	400.000
	<u>39.778.252</u>	<u>39.478.252</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>	
14. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar	-12.843.678	-13.550.589	
Årets overførte overskud eller underskud	-2.103.273	-923.061	
Afdrag på prioritetsgæld	500.422	555.588	
Regulering vedr salg af lejelejligheder	576.399	1.074.384	
Regulering i forhold til indskud	467.501	0	
	<u>-13.402.629</u>	<u>-12.843.678</u>	
15. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserveret 1. januar	4.500.000	4.500.000	
	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>	
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar	8.009.510	6.810.000	
Ifølge resultatdisponering	-408.976	1.199.510	
	<u>7.600.534</u>	<u>8.009.510</u>	
17. Gæld til realkreditinstitutter			
	<u>Kursværdi</u>		
BRF Kredit, rentetilpasningslån	0	0	2.503.891
BRF Kredit, kontantlån	0	0	18.264.823
BRF Kredit, obligationslån	0	0	30.028.000
Nordea Kredit, obligationslån	41.110.597	42.084.000	0
Nordea Kredit, Kontantlån	9.969.241	9.929.131	0
	<u>51.079.838</u>	<u>52.013.131</u>	<u>50.796.714</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-283.472	-566.615
	<u>51.079.838</u>	<u>51.729.659</u>	<u>50.230.099</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>50.778.463</u>	<u>48.093.265</u>	
Nordea Kredit, obligationslån, restløbetid 29,9år, rente 1%.			
Nordea Kredit, kontantlån, restløbetid 29,9 år, rente 1,130662%			

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	274.760	288.280
Fjernvarmeomkostning	-200.886	-170.552
Varmeregnskab tidligere år	0	1.437
	<u>73.874</u>	<u>119.165</u>

19. Anden gæld		
Revisor	38.125	31.250
Andre skyldige poster	125.716	101.350
	<u>163.841</u>	<u>132.600</u>

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.013 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 91.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

21. Eventualforpligtelser

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 årsregnskabets 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.

Noter

22. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.871	4.033	50	4.117
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.157	995	13	995
B4	Erhvervslejemål	86	86	1	86
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.114	5.114	64	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"/>

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	17.507	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.100.534	2.328	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
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 /	4.117	660
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317 * 12 /	4.117	27
H3	Boliglejeindtægter	64.197 * 12 /	4.117	187
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	218	206	-489

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	7.133		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.956		
K3	Teknisk andelsværdi	19.089		
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		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	64	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	19	0	307
M3	Vedligeholdelse i alt	92	64	343
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	141	138	122

Noter

23. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	28.434.123
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.013.131
Prioritetsgæld, kursværdi	-51.079.838
	29.367.416

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er areal i henhold til 4.117.	4.117
---------------------------------------------	-------

Værdi pr. fordelingstal	7.133,2077
-------------------------	-------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. april 2019)	7.132,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	68	500	485.058	970.116
11	71	500	506.458	5.571.035
2	79	500	563.523	1.127.047
2	81	500	577.790	1.155.580
2	83	500	592.056	1.184.112
20	84	500	599.189	11.983.789
11	94	500	670.522	7.375.737
50	4.117	3.500	3.994.596	29.367.416

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/-andelskroneberegningen en gang.