

A/B Møllevænget

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for A/B Møllevænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 25. marts 2021

Bestyrelse

Tonny Eckhardt
Formand

Kaare Clausen

Mikkel Brochstedt Copeland

Zaiga Busa

Susan Yvonne Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. april 2021.

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 2020. 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 2020.

Risskov, den 25. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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. 12 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 25. marts 2021

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
Kaare Clausen
Mikkel Brochstedt Copeland
Zaiga Busa
Susan Yvonne Jensen

Administrator

Bettina Falk

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 5 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 Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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 23 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 24. 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	2.728.742	2.700.000	2.685.605
2 Lejeindtægter, udlejning	843.267	946.900	876.903
Vaskeriindtægter	0	40.000	0
Øvrige indtægter	2.500	4.000	4.000
Indtægter i alt	3.574.509	3.690.900	3.566.508
3 Ejendomsskat og forsikringer	-291.221	-297.100	-278.449
4 Forbrugsafgifter	-263.117	-300.000	-266.929
5 Vedligeholdelse, løbende	-273.361	-240.000	-180.213
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-330.844	-158.000	-1.604.217
7 Administrationsomkostninger	-231.782	-282.090	-318.005
8 Øvrige foreningsomkostninger	-50.239	-46.800	-31.080
Omkostninger i alt	-1.440.564	-1.323.990	-2.678.893
Resultat før finansielle poster	2.133.945	2.366.910	887.615
9 Finansielle omkostninger	-766.198	-755.540	-2.888.201
Resultat før skat	1.367.747	1.611.370	-2.000.586
10 Skat af årets resultat	0	0	-11.240
Årets resultat	1.367.747	1.611.370	-2.011.826
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-1.263.960	0	-408.976
Overført til "Andre reserver"	-1.263.960	0	-408.976
Betalte prioritetsafdrag	282.423	282.422	500.422
Overført restandel af årets resultat	2.349.284	1.328.948	-2.103.273
Overført til "Overført resultat"	2.631.707	1.611.370	-1.602.851
I alt	1.367.747	1.611.370	-2.011.827

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	91.000.000	91.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	91.000.000	91.000.000
	Anlægsaktiver i alt	91.000.000	91.000.000
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.362.993	1.275.384
12	Andre tilgodehavender	625.427	46.545
	Periodeafgrænsningsposter	75.964	0
	Tilgodehavender i alt	2.064.384	1.321.929
	Likvide beholdninger	3.681.442	2.809.166
	Omsætningsaktiver i alt	5.745.826	4.131.095
	Aktiver i alt	96.745.826	95.131.095

Balance 31. december

Note	2020	2019
Passiver		
Egenkapital		
13 Andelsindskud	2.058.500	2.058.500
14 Reserve for opskrivning af ejendom	39.778.252	39.778.252
15 Overført resultat	-10.770.921	-13.402.629
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>31.065.831</u>	<u>28.434.123</u>
16 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.500.000	4.500.000
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	6.336.574	7.600.534
Andre reserver	<u>10.836.574</u>	<u>12.100.534</u>
Egenkapital i alt	<u>41.902.405</u>	<u>40.534.657</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.362.993	1.275.384
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.362.993</u>	<u>1.275.384</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	51.445.885	51.729.659
Deposita	290.889	288.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>51.736.774</u>	<u>52.018.366</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	284.821	283.472
19 Varmeregnskab	73.877	73.874
Gæld til lejere	0	646.436
20 Anden gæld	1.331.073	163.841
Periodeafgrænsningsposter	53.883	135.065
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.743.654</u>	<u>1.302.688</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>53.480.428</u>	<u>53.321.054</u>
Passiver i alt	<u>96.745.826</u>	<u>95.131.095</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.728.742	2.700.000	2.685.605
	2.728.742	2.700.000	2.685.605
2. Lejeindtægter, udlejning			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	869.675	890.000	868.988
Tomgang boligleje	-50.633	-45.000	-16.789
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-81.433	0	-80.954
Lejeindtægter, erhvervslejemål	77.908	111.900	77.908
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Erhvervsleje tomgang	-6.150	-10.000	-6.150
	843.267	946.900	876.903
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	234.444	236.100	221.637
Forsikringer	56.777	61.000	56.812
	291.221	297.100	278.449
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	160.689	180.000	167.398
Renovation	71.775	69.000	68.700
Elforbrug	28.061	38.000	28.457
Varme	2.592	13.000	2.374
	263.117	300.000	266.929

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	375	50.000	3.756
Kloakarbejde	4.411	0	1.025
Skadedyrsbekæmpelse	1.669	0	12.906
Gårdsplads og vej	63.953	0	7.438
Vinduer og døre	0	0	10.173
Ren- og vedligeholdelse	163.220	175.000	198.876
Løbende vedligeholdelse til GI	0	0	-92.431
Grønne arealer	8.450	15.000	16.855
Fællesarealer udendørs	0	0	8.486
Fællesarealer indendørs	0	0	2.595
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	50.200	0	6.750
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI	2.736	0	20.277
Vaskeri indtægter	-36.668	0	-49.242
Udgifter vaskeri	5.416	0	7.993
Småanskaffelser	9.599	0	24.756
	273.361	240.000	180.213
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vinduer og døre, planlagt	-12.885	0	0
VVS	96.100	0	128.606
Facader og ydervægge, planlagt	173.696	0	7.956
Beplantning og gartner,	0	0	14.313
Udskiftning af vinduer	0	0	1.453.342
Belægninger planlagt	73.933	158.000	0
	330.844	158.000	1.604.217

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
7. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	9.862	5.000	2.270
Administrationshonorar	142.590	142.590	138.440
Administrationshonorar ekstra	2.500	0	12.875
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	35.750	45.500	45.000
Varmeregnskabshonorar	17.009	21.000	19.661
Porto	218	1.000	691
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.181	0	2.247
Generalforsamling	1.640	30.000	30.416
Tilsyn/rådgivning	11.750	17.000	8.575
Andre salærer	0	20.000	36.905
Tab lejere	0	0	17.641
Energimærkning	3.325	0	0
Hjemmeside	100	0	225
Arbejdsweekend	3.857	0	3.059
	231.782	282.090	318.005

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og telefon	20.699	15.000	654
Valuarvurdering	18.750	19.500	18.750
ABF kontingent	10.790	11.000	10.514
Internet	0	1.300	1.162
	50.239	46.800	31.080
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	739.540	739.540	1.131.956
Kurstab låneomlægning	0	0	1.578.557
Renter, pengeinstitutter	20.898	10.000	11.234
Låneomkostninger	0	0	149.509
Gebyrer mv.	5.760	6.000	5.211
Renteudgifter ved infrielse af lån	0	0	11.734
	766.198	755.540	2.888.201
10. Skat af årets resultat			
Regulering af tidligere års skat	0	0	11.240
	0	0	11.240

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	51.221.748	51.221.748
Anskaffelsessum 31. december 2020	51.221.748	51.221.748
Opskrivninger 1. januar	39.778.252	39.478.252
Årets opskrivning	0	300.000
Opskrivninger 31. december 2020	39.778.252	39.778.252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	91.000.000	91.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	61.800.000	61.800.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 30. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 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. Andre tilgodehavender		
Forsikringssager	0	15.045
Igangværende overdragelser	560.460	0
Andre tilgodehavender	3.259	31.500
Årsopgørelse fjernvarme	61.708	0
	625.427	46.545
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.058.500	2.484.001
Regulering i forhold til indskud	0	-467.501
Status ændret, 1 lejlighed	0	42.000
	2.058.500	2.058.500

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	39.778.252	39.478.252
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<u>39.778.252</u>	<u>39.778.252</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-13.402.628	-12.843.678
Årets overførte overskud eller underskud	2.349.284	-2.103.273
Afdrag på prioritetsgæld	282.423	500.422
Regulering vedr salg af lejelejligheder	0	576.399
Regulering i forhold til indskud	<u>0</u>	<u>467.501</u>
	<u>-10.770.921</u>	<u>-13.402.629</u>
16. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	7.600.534	8.009.510
Ifølge resultatdisponering	<u>-1.263.960</u>	<u>-408.976</u>
	<u>6.336.574</u>	<u>7.600.534</u>

Noter

		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
18. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån	42.084.000	42.084.000	42.084.000
Nordea Kredit, Kontantlån	9.821.350	9.646.709	9.929.131
	51.905.350	51.730.709	52.013.131
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-284.824	-283.472
	51.905.350	51.445.885	51.729.659
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		50.269.760	50.778.463
Nordea Kredit, obligationslån, restløbetid 28,9år, rente 1%.			
Nordea Kredit, kontantlån, restløbetid 28,9 år, rente 1,130662%			
19. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		274.760	274.760
Fjernvarmeomkostning		-200.883	-200.886
		73.877	73.874
20. Anden gæld			
Revisor		37.000	38.125
Andre skyldige poster		213.619	125.716
Igangværende overdragelser		1.080.454	0
		1.331.073	163.841
21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.731 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 91.000 t.kr.			
Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.			

Noter

22. 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 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.

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Møllelægnet 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.	Bolittype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.033	4.117	50	4.117
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	995	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	5.198	64	5.198

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

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.				År
D1	Foreningens stiftelsesår			2003
D2	Ejendommens opførelsesår			1965
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
			Andre reserver (F3)	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.836.574	2.085	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Feltnr.	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		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	226.500	* 12 /	660
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317	* 12 /	27
H3	Boliglejeindtægter	64.197	* 12 /	187

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	206	-489	332
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			7.503
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			11.595
K3	Teknisk andelsværdi			19.098
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:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	35	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	309	64
M3	Vedligeholdelse i alt	64	344	117
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)			41
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	138	122	69

Noter

24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	31.065.831
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.730.709
Prioritetsgæld, kursværdi	-51.905.350
	<u>30.891.190</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er areal i henhold til 4.117.	<u>4.117</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>7.503,3252</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. juni 2020)	<u>7.133,21</u>

Noter

24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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	1.000	510.226	1.020.452
11	71	500	5.500	532.736	5.860.097
2	79	500	1.000	592.763	1.185.525
2	81	500	1.000	607.769	1.215.539
2	83	500	1.000	622.776	1.245.552
20	84	500	10.000	630.279	12.605.586
11	94	500	5.500	705.313	7.758.438
50	4.117	3.500	25.000	4.201.862	30.891.189

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har indhentet valuarvurdering 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen. Den indhentede valuarvurdering er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.