

A/B Møllevænget

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Administratørpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 3. april 2019

Bestyrelse

Tonny Eckhardt
Formand

Mette Bruun Mortensen

Phillipp Xavier Sommer

Jeppe Warberg Larsen

Jesper Ejde Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3. april 2019.

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 2018. 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 2018.

Risskov, den 3. april 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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 3. april 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor
mne34460

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: 2.484.001

Andelshavere: 49

Bestyrelse

Tonny Eckhardt, Formand
Mette Bruun Mortensen
Phillipp Xavier Sommer
Jeppe Warberg Larsen
Jesper Ejde Nielsen

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 2 lejelejligheder til andele.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventet vedligeholdelse

I foråret 2019 igangsættes et større vedligeholdelsesarbejde med udskiftning af vinduer samt kontrol af hulmursisolering. Arbejdet forventes at kunne blive dækket af hensættelserne og derfor ikke få indflydelse på andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på 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 indekslån 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 modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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").

"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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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 indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	2.574.041	2.559.010	2.555.081
2 Lejeindtægter, udlejning	946.337	841.000	828.607
Øvrige indtægter	7.000	64.500	34.573
Indtægter i alt	3.527.378	3.464.510	3.418.261
3 Ejendomsskat og forsikringer	-270.161	-269.000	-256.969
4 Forbrugsafgifter	-257.136	-296.000	-261.364
5 Vedligeholdelse, løbende	-327.348	-558.000	-370.922
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-97.191
7 Administrationsomkostninger	-283.387	-242.405	-231.252
8 Øvrige foreningsomkostninger	-265.178	-35.000	-35.470
Øvrige omkostninger	0	-50.000	0
Omkostninger i alt	-1.403.210	-1.450.405	-1.253.168
Resultat før finansielle poster	2.124.168	2.014.105	2.165.093
Finansielle indtægter	733	0	0
9 Finansielle omkostninger	-1.292.864	-1.321.568	-1.322.497
Finansiering netto	-1.292.131	-1.321.568	-1.322.497
Årets resultat	832.037	692.537	842.596
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.199.510	0	250.000
Betalte prioritetsafdrag	555.588	547.067	547.067
Overført restandel af årets resultat	-923.061	145.470	45.529
Overført til "Overført resultat"	-367.473	692.537	592.596
I alt	832.037	692.537	842.596

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2018	2017
Anlægsaktiver			
10 Ejendom		90.700.000	90.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		90.700.000	90.300.000
Tilgodehavender		52.029	41.389
Finansielle anlægsaktiver i alt		52.029	41.389
Anlægsaktiver i alt		90.752.029	90.341.389
Omsætningsaktiver			
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.280.897	1.354.737
Andre tilgodehavender		0	15.851
Periodeafgrænsningsposter		0	25.497
Tilgodehavender i alt		1.280.897	1.396.085
Likvide beholdninger		2.448.899	862.663
Omsætningsaktiver i alt		3.729.796	2.258.748
Aktiver i alt		94.481.825	92.600.137

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
11 Andelsindskud	2.484.001	2.403.001
12 Reserve for opskrivning af ejendom	39.478.252	39.078.252
13 Overført resultat	-12.843.678	-13.550.589
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	29.118.575	27.930.664
14 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.500.000	4.500.000
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.009.510	6.810.000
Andre reserver	12.509.510	11.310.000
Egenkapital i alt	41.628.085	39.240.664
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.280.897	1.354.737
Hensatte forpligtelser i alt	1.280.897	1.354.737
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	50.230.099	50.796.715
Deposita	382.908	213.571
Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.613.007	51.010.286
Kortfristet del af langfristet gæld	566.615	555.588
17 Varmeregnskab	119.165	718
18 Anden gæld	132.600	257.974
Periodeafgrænsningsposter	141.456	180.170
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	959.836	994.450
Gældsforpligtelser i alt	51.572.843	52.004.736
Passiver i alt	94.481.825	92.600.137
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualforpligtelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.574.041	2.559.010	2.555.081
	2.574.041	2.559.010	2.555.081
2. Lejeindtægter, udlejning			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	970.733	820.000	831.747
Tomgang boligleje	-44.471	-14.000	-13.950
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-85.583	0	-94.848
Lejeindtægter, erhvervslejemål	77.908	114.000	163.968
Garageleje/Carporte, erhvervsleje	33.900	0	33.900
Erhvervsleje tomgang	-6.150	-79.000	-92.210
	946.337	841.000	828.607
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	209.808	209.000	197.054
Forsikringer	60.353	60.000	59.915
	270.161	269.000	256.969
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	164.283	180.000	138.287
Renovation	64.643	68.000	59.290
Elforbrug	21.365	35.000	51.954
Varme	6.845	13.000	11.833
	257.136	296.000	261.364

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	987	0	0
Ren- og vedligeholdelse	211.505	200.000	235.351
Løbende vedligeholdelse til GI	-165.137	158.000	178
Grønne arealer	144.949	200.000	115.957
Fællesarealer indendørs	160.343	0	11.782
Vedligeholdelse lejemål, ikke solgte - GI	3.528	0	1.500
Vedligeholdelse lejemål, solgte - ej GI	7.375	0	13.884
Vaskeri, netto	-41.292	0	-31.548
Småanskaffelser	5.090	0	23.818
	327.348	558.000	370.922
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af vinduer	0	0	97.191
	0	0	97.191
7. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	548	1.000	745
Administrationshonorar	134.405	134.405	128.635
Administrationshonorar ekstra	1.475	0	13.100
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	38.750	36.000	25.625
Advokathonorar	8.750	10.000	0
Varmeregnskabshonorar	19.002	20.000	19.114
Porto	702	5.000	1.750
Bestyrelsesforsikring	0	10.000	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	10.105	6.000	5.758
Tilsyn/rådgivning	11.400	20.000	2.800
Andre salærer	58.250	0	0
Energimærkning	0	0	33.725
	283.387	242.405	231.252

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og telefon	10.561	15.000	11.712
Valuarvurdering	11.875	19.000	13.744
ABF kontingent	10.596	0	9.654
Internet	820	1.000	360
Ændret areal	231.326	0	0
	265.178	35.000	35.470
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.282.005	1.302.568	1.302.568
Renter, pengeinstitutter	6.504	12.000	11.269
Renter, kreditorer	0	0	82
Låneomkostninger	0	0	3.320
Gebyrer mv.	4.355	7.000	5.258
	1.292.864	1.321.568	1.322.497

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	51.221.748	51.221.748
Anskaffelsessum 31. december 2018	51.221.748	51.221.748
Opskrivninger 1. januar	39.078.252	39.078.252
Årets opskrivning	400.000	0
Opskrivninger 31. december 2018	39.478.252	39.078.252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	90.700.000	90.300.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	 61.800.000	 61.800.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 20.12.2018 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Kim Jacobsen, Nybolig Erhverv Aarhus P/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 61.800.000 kr. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,93 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.		
11. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.403.001	2.403.001
Status ændret, 2 lejligheder	81.000	0
	2.484.001	2.403.001
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	39.078.252	38.686.798
Årets værdiregulering	400.000	391.454
	39.478.252	39.078.252

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
13. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-13.550.589	-14.143.185
Årets overførte overskud eller underskud		-923.061	45.529
Afdrag på prioritetsgæld		555.588	547.067
Regulering vedr salg af lejelejligheder		1.074.384	0
		-12.843.678	-13.550.589
14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserveret 1. januar		4.500.000	4.500.000
		4.500.000	4.500.000
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		6.810.000	6.560.000
Ifølge resultatdisponering		1.199.510	0
Årets regulering		0	250.000
		8.009.510	6.810.000
16. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
BRF Kredit, rentetilpasningslån	2.517.598	2.503.891	2.588.138
BRF Kredit, kontantlån	18.606.335	18.264.823	18.736.165
BRF Kredit, obligationslån	30.028.000	30.028.000	30.028.000
	51.151.933	50.796.714	51.352.303
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-566.615	-555.588
	51.151.933	50.230.099	50.796.715
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		48.093.265	48.725.438

BRF Kredit, rentetilpasningslån, restløbetid 25,25 år, rente 2%, rentetilpasses 1. april 2019.

BRF Kredit, kontantlån, restløbetid 28 år, rente 2%

BRF Kredit, obligationslån, restløbetid 28 år, rente 2%, afdragsfri til 2027

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	288.280	0
Fjernvarmeomkostning	-170.552	0
Varmeregnskab tidligere år	1.437	718
	119.165	718

18. Anden gæld		
Revisor	31.250	31.250
Andre skyldige poster	101.350	196.105
Skyldige beløb andelshavere	0	30.619
	132.600	257.974

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.796 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 90.752 t.kr.

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

20. Eventualforpligtelser

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 årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledig lejlighed.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

Noter

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Møllevænget 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.871	3.871	49	4.033
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.157	1.157	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	63	5.114

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☒	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐

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?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.700.000	17.736

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.509.510	2.446

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	221.872	* 12 /	4.033 660
H2	Erhvervslejeindtægter	9.317	* 12 /	4.033 28
H3	Boliglejeindtægter	69.544	* 12 /	4.033 207

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-308	218	206

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	7.132		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.863		
K3	Teknisk andelsværdi	18.995		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	73	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	70	19	0
M3	Vedligeholdelse i alt	108	92	64
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)	43		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	27	141	138

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.324	12.084
Valuarvurdering	22.489	17.736
Anskaffelsessum (kostpris)	12.701	10.016
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	11.863	9.355
Foreslået andelsværdi	7.132	5.624
Reserver uden for andelsværdi	3.102	2.446
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		660
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	69.544 *12/995	839
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	9.317 *12/86	1.300
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		33
Finansielle poster, netto		40
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		73

Noter

22. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	29.118.575
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.796.714
Prioritetsgæld, kursværdi	-51.151.933
	28.763.356

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er areal i henhold til 4.033.	4.033
---	-------

Værdi pr. fordelingstal	7.132,00
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2018)	7.132,00
--	-----------------

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 7.132,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 907.000 kr., 2.721.000 kr. og 4.535.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 90.700.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.535.000	24.228.356	6.007,53	-15,77%
-3%	-2.721.000	26.042.356	6.457,32	-9,46%
-1%	-907.000	27.856.356	6.907,11	-3,15%
0%	0	28.763.356	7.132,00	0,00%
1%	907.000	29.670.356	7.356,89	3,15%
3%	2.721.000	31.484.356	7.806,68	9,46%
5%	4.535.000	33.298.356	8.256,47	15,77%