



SKOVBO
REVISION

CVR-nr.10290430

Per Kristiansen
Møllevej 17
4140 Borup

Tlf: 57 56 14 00

Fax: 57 52 67 49

E-mail:
info@skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Andelsboligforeningen Møllevang

CVR-nr. 29 35 35 65

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2018

(15. regnskabsår)

Balance
31. december 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE:**SIDE:**

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10-11
Likviditetsoversigt pr. 31. december.....	12
Noter til årsrapporten	13-19
Nøgletal	20-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Møllevang
Møllevang 2 - 78
4140 Borup

Bestyrelse

Geert Østergård (formand)
Stig Sørensen (næstformand)
Britta Nørregaard (kasserer)
Birthe Qvist (sekretær)
Ingrid Ottesen

Revisor

Skovbo Revision ApS
Møllevang 17
4140 Borup

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 6 / 4 2019



Dirigent

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Møllevang.

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

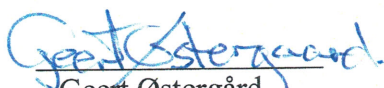
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

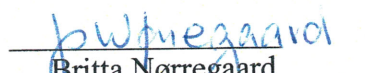
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningen finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Borup, den 20. marts 2019


Geert Østergård
formand


Britta Nørregaard
kasserer


Stig Sørensen
næstformand


Birthe Qvist
sekretær


Ingrid Ottesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne Andelsboligforeningen Møllevang

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Møllevang for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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,

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation 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:

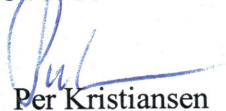
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 selskabets 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, samt 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 virksomheden 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Borup, den 20. marts 2019

Skovbo Revision ApS

CVR 10 29 04 30



Per Kristiansen

Registreret Revisor

Medlem af FSR – Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Møllevang er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi samt andre krævede nøgletalsoplysninger, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 2 og 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, herunder betaling på indgåede rentesikringsaftaler.

Kursregulering af renteloftsaftale er indregnet direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld kursfastsættes til dagskurs ultimo året. Kursreguleringen overføres til "overført årets resultat".

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til dagsværdien. Kursværdien af aftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ØVRIGE NOTER

De i note 22 anførte nøgletaloplysninger 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.

RESULTATOPGØRELSE

Note		Realiseret <u>2018</u>	Budget <u>2018</u>	Realiseret <u>2017</u>
	Indtægter			
	Boligafgift	2.265.086	2.259.768	2.106.585
1.	Lejeindtægter	55.860	53.220	54.920
2.	Øvrige indtægter	<u>14.150</u>	<u>14.000</u>	<u>10.875</u>
	Indtægter i alt	<u>2.335.096</u>	<u>2.326.988</u>	<u>2.172.380</u>
	Omkostninger			
3.	Ejendomsskat og forsikringer	185.122	179.000	175.537
4.	Forbrugsafgifter	79.842	90.800	83.906
5.	Renholdelse	39.220	42.300	42.758
6.	Vedligeholdelse, løbende	404.786	874.700	594.234
7.	Administrationsomkostninger	41.539	91.600	57.268
8.	Øvrige foreningsomkostninger	<u>21.461</u>	<u>26.500</u>	<u>21.813</u>
	Omkostninger i alt	<u>771.970</u>	<u>1.304.900</u>	<u>975.516</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>1.563.126</u>	<u>1.022.088</u>	<u>1.196.864</u>
9.	Finansielle indtægter	127.424	5.000	4.882
10.	Finansielle omkostninger	<u>- 974.276</u>	<u>- 1.099.300</u>	<u>- 1.040.233</u>
	Finansielle poster, netto	<u>- 846.852</u>	<u>- 1.094.300</u>	<u>- 1.035.351</u>
	Årets resultat	<u>716.274</u>	<u>- 72.212</u>	<u>161.513</u>
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme"	436.599	0	- 118.761
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg"	11.211	0	0
	Overført til "Overført resultat m.v."			
	Betalte prioritetsafdrag	55.671	56.247	39.971
	Overført restandel af årets resultat	<u>212.793</u>	<u>- 128.459</u>	<u>240.303</u>
	Disponeret i alt	<u>716.274</u>	<u>- 72.212</u>	<u>161.513</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
11.	Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup	<u>50.118.576</u>	<u>50.118.576</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2018		
	udgør kr. 45.000.000		
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.118.576</u>	<u>50.118.576</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>50.118.576</u>	 <u>50.118.576</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
12.	Andre tilgodehavender	<u>46.699</u>	<u>52.180</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>46.699</u>	<u>52.180</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
13.	Pengeinstitutter	<u>2.533.135</u>	<u>1.809.429</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.533.135</u>	<u>1.809.429</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>2.579.834</u>	 <u>1.861.609</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u>52.698.410</u>	 <u>51.980.185</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Note	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	12.131.625	12.131.625
	Overført resultat m.v.	<u>- 5.231.483</u>	<u>- 5.680.276</u>
		<u>6.900.142</u>	<u>6.451.349</u>
	Andre reserver (jv. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	792.576	355.977
	Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg	<u>11.211</u>	<u>0</u>
	Andre reserver	<u>803.787</u>	<u>355.977</u>
16.	Egenkapital i alt	<u>7.703.929</u>	<u>6.807.326</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
17.	Prioritetsgæld	44.790.000	45.148.429
14.	Øvrig gæld	<u>204.481</u>	<u>24.430</u>
15.	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.994.481</u>	<u>45.172.859</u>
	PASSIVER I ALT	<u>52.698.410</u>	<u>51.980.185</u>
18.	Eventualforpligtelser.		
19.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2018
31/12 2018
Disponible beløb:

Andre tilgodehavender

46.699

Likvide beholdninger

2.533.135
DISPONIBLE BELØB I ALT
2.579.834
Diverse gældsposter:

Øvrig kortfristet gæld

- 204.481

DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT
- 204.481
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018
2.375.353

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2018

1.837.179

Formue tilgang i årets løb:

Årets resultat efter afdrag

660.603

Heraf kursregulering af prioritetsgæld

 - 122.429

Kontant overskud

538.174
538.174
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018
2.375.353

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>Realiseret 2018</u>	<u>Budget 2018</u>	<u>Realiseret 2017</u>
1. Lejeindtægter:			
Lejeindtægter, festsal og værelser	8.700	5.700	7.100
Lejeindtægter, carporte og el	<u>47.160</u>	<u>47.520</u>	<u>47.820</u>
Lejeindtægter i alt	<u>55.860</u>	<u>53.220</u>	<u>54.920</u>
2. Øvrige indtægter:			
Gebyr salg af andele	4.000	4.000	0
Gebyr venteliste	6.750	6.000	6.875
Gebyr arbejdsdag	<u>3.400</u>	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
Øvrige indtægter i alt	<u>14.150</u>	<u>14.000</u>	<u>10.875</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer:			
Ejendomsskatter	128.643	130.000	128.643
Forsikringer incl. selvrisko	<u>56.479</u>	<u>49.000</u>	<u>46.894</u>
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>185.122</u>	<u>179.000</u>	<u>175.537</u>
4. Forbrugsafgift:			
Vand, fælleshus	1.960	2.000	1.759
Varme, fælleshus	11.267	12.000	9.950
Renovation	32.213	33.000	32.569
Telefon og internet	9.051	10.000	9.261
Vedligeholdelse af vejbelysning	0	7.000	5.270
Elforbrug fællesarealer	<u>25.351</u>	<u>26.800</u>	<u>25.097</u>
Forbrugsafgift i alt	<u>79.842</u>	<u>90.800</u>	<u>83.906</u>
5. Renholdelse:			
Snerydning og saltning	30.000	30.000	30.834
Vinduespolering, fælleshus	2.040	2.000	1.990
Rengøring, fælleshus	7.120	7.800	7.670
Rengøringsartikler	<u>60</u>	<u>2.500</u>	<u>2.264</u>
Renholdelse i alt	<u>39.220</u>	<u>42.300</u>	<u>42.758</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
6. Vedligeholdelse, løbende:			
Vedligeholdelse af bygninger	130.001	566.600	304.721
Vedligeholdelse varmeanlæg	38.789	50.000	0
Maling	11.192	18.000	17.063
Reparation efter indbrud	0	10.000	0
Bygninger, håndværker	35.976	40.000	38.256
Ny containerplads	0	0	37.069
Vedligeholdelse grønne områder	83.533	81.250	71.439
Grønne områder- nyindkøb	17.570	10.000	0
Veje og stier	54.599	30.000	54.625
Småanskaffelser og inventar	2.932	8.000	20.093
Arbejdsweekend og flaghejsning	5.870	6.000	9.885
Vedligeholdelse fælleshus	0	5.000	17.695
Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	16.450	21.350	14.100
Reparation af IT-kabler og tavler	0	13.000	6.302
Serviceeftersyn opvaskemaskine	1.948	2.500	2.497
Hjertestarter, service	3.525	4.000	0
Diverse vedligeholdelse	<u>2.401</u>	<u>9.000</u>	<u>489</u>
Vedligeholdelse, løbende i alt	<u>404.786</u>	<u>874.700</u>	<u>594.234</u>
Der er udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplan i 2016 for en 10-årig periode.			
7. Administrationsomkostninger:			
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.295	20.000	17.228
Konsulenthonorar/advokat	0	20.000	0
Kursusudgifter	300	10.000	4.811
IT-omkostninger, blæk, papir m.v.	10.150	19.000	14.341
Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	2.350	2.000	3.100
Porto og gebyr	7.727	8.200	7.534
Kontorartikler	0	1.400	332
Småanskaffelser, kontorinventar	0	1.000	0
Gaver og blomster	<u>4.717</u>	<u>10.000</u>	<u>9.922</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>41.539</u>	<u>91.600</u>	<u>57.268</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
8. Øvrige foreningsomkostninger:			
Møder, generalforsamling	13.286	17.000	12.678
Kørselsgodtgørelse	127	500	713
Beboerarrangementer	0	0	0
ABF Kontingent	<u>8.048</u>	<u>9.000</u>	<u>8.422</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>21.461</u>	<u>26.500</u>	<u>21.813</u>
Bestyrelsesansvarsforsikring dækker indtil kr. 15.000.000 i hele forsikringsperioden og indtil kr. 15.000.000 pr. sag.			
9. Finansielle indtægter:			
Renteindtægter bank	4.994	5.000	4.882
Kursregulering prioritetsgæld	<u>122.430</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>127.424</u>	<u>5.000</u>	<u>4.882</u>
10. Finansielle omkostninger:			
Prioritetsrenter og bidrag	974.276	1.099.300	1.001.649
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>38.584</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>972.276</u>	<u>1.099.300</u>	<u>1.040.233</u>
11. Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup:			
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 1. januar	50.118.576		50.118.576
Tilgang	0		0
Afgang	<u>0</u>		<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>50.118.576</u>		<u>50.118.576</u>
Opskrivning pr. 1. januar	0		0
Årets opskrivning	0		0
Tilbageført opskrivning	<u>- 0</u>		<u>0</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>0</u>		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>50.118.576</u>		<u>50.118.576</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris.
Offentlig ejendomsvurdering af 1/10 2018
udgør kr. 45.000.000.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>Realiseret 2018</u>	<u>Budget 2018</u>	<u>Realiseret 2017</u>
12. Andre tilgodehavender:			
Periodeafgrænsningsposter	45.199		52.180
Diverse tilgodehavender	<u>1.500</u>		<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>46.699</u>		<u>52.180</u>
13. Likvide beholdninger:			
Nordea	609.175		96.546
Vestjysk Bank, højrentekonto	222.136		217.142
Sydbank, erhvervskredit	962.703		665.861
Sydbank, opsparingskonto	261.463		261.463
Nykredit, erhvervskonto	<u>477.658</u>		<u>568.418</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>2.533.135</u>		<u>1.809.430</u>
14. Anden gæld:			
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000		13.000
Leverandører	108.810		0
Depositum, salg af andele	82.421		0
Øvrige gældsposter	<u>250</u>		<u>11.430</u>
Anden gæld i alt	<u>204.481</u>		<u>24.430</u>
15. Gældsforpligtelser:			
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 44.740.434 langfristede gældsforpligtelser.			
Den langfristede gæld består af gæld til Nykredit kr. 39.304.431 samt værdien af renteloftsaftalen pr. 31. december.			

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16.	Egenkapital	Egenkapital før andre reserver:					Andre reserver		
		Egenkapital før reserver		Egenkapital før andre reserver:			Andre reserver		
		Andels indskud	Reserve f. opskrivning ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret vedligehold ejendom	Reserveret vedligehold varmeanlæg	Egenkapital i alt	
	Saldo pr. 1. januar	12.131.625		- 5.680.276	6.451.349	355.977	0	6.807.326	
	Kursregulering af renteloftsaftale			180.329	180.329			180.329	
	Anvendt af Vedligeholdelseskonto					0	0	0	
	Reserveret til vedligeholdelse					436.599	11.211	447.810	
	Overført af årets resultat i øvrigt:								
	Betalte prioritetsafdrag			55.671	55.671			55.671	
	Rest af årets resultat			212.793	212.793			212.793	
	Saldo pr. 31. december	12.131.625	0	- 5.231.483	6.900.142	792.576	11.211	7.703.929	

Andelskapitalen består af 20 andele á kr. 344.250,00 og 10 andele á kr. 302.812,50 og 8 andele á kr. 277.312,50

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Prioritetsgæld	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag m.v.	Indeksreg. indekslån	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
Nykredit, kontant opr. 610.000 Kurs 100 Rente 4,6884	5,5	13.463		222.307	226.381	37.396	226.381
Nykredit var. obl.lån, opr. 8.551.000 Kurs 101,26 Variabel rente	22	93.820		8.551.000	8.615.987	0	8.615.987
Nykredit var. obl.lån opr. 30.044.000 Kurs 100,71 Variabel rente	22	277.733		30.018.118	30.153.200	12.170	30.153.200
Rentesikring til fast rente på 3,5% til 2030		589.260			5.794.432		5.794.432
Saldo pr. 31. december		974.276	0	38.791.425	44.790.000	49.566	44.790.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
18. Eventualforpligtelser:		
Ingen udover de i regnskabet oplyste.		
19. Beregning af andelsværdi:		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra A (anskaffelsessummen)		
Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra a		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>6.900.142</u>	<u>6.451.349</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)	50.118.576	50.118.576
Bogført værdi	<u>-50.118.576</u>	<u>- 50.118.576</u>
Forskel	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført prioritetsgæld, kursværdi	44.790.000	45.148.429
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>-38.791.425</u>	<u>- 38.847.097</u>
Forskel	<u>5.998.575</u>	<u>6.301.332</u>
Reguleret egenkapital	<u>12.898.717</u>	<u>12.752.681</u>
Indskudskapital (Andelsindskud)	<u>12.131.625</u>	<u>12.131.625</u>
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>1,063</u>	<u>1,051</u>
Værdi pr. andelskrone		
Andelsindskud (87 m ²)	277.312,50	294.783
Andelsindskud (95 m ²)	302.812,50	321.889
Andelsindskud (108 m ²)	344.250,00	365.937
		291.455
		318.256
		361.806

20. Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Møllevang 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 nøgletalsoplysninger

I bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

		31.12.18	31.12.17	31.12.16
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	38	3806	3806
B2	Fælleshus	1	144	144
B6	I alt	39	3950	3950

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR) BBR	Boligernes Areal Anden Kilde	Det op- rindelige indskud	Andet
C1	Hvilket forholdstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Visse omkostninger fordeles pr. bolig: Bl.a. Renovation, telefon og administrationsudgifter			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andels-haverne personligt og pro rata for kassekredit i penge-institut		X

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)
		Kr.	Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.118.576	12.688

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)
		Kr.	Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	803.787	203

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancetidspunktet (B1).	Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	215174 x12	2.582.088 678
H2	Erhvervslejeindtægter	x12	
H3	Boliglejeindtægter	x12	

	Årets resultat divideret med andels- boligernes areal på balancedagen (B1)	2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	188	42	-59

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.389	Andelsværdi på balancen (note 19) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.144	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	14.533	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	102	150	163
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3	Vedligeholdelse i alt	102	150	163

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancen - gældsforpligtelser i alt jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen jf. balancen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	15	11	9

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	I alt	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	45.000.000	11.823	11.392
Anskaffelsessum	50.118.576	13.168	12.688
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	42.414.647	11.144	10.738
Foreslået andelsværdi	12.898.717	3.389	3.265
Reserver uden for andelsværdi	803.787	211	203

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	2.265.086	595

BILAG

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beregning af andelsværdi:		
Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone, ejendomsværdi:		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før general- forsamlingsbestemte reserver	<u>6.900.142</u>	<u>6.451.349</u>
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016		
ABL § 5, stk. 2 litra c	45.000.000	45.000.000
Bogført værdi	<u>- 50.118.576</u>	<u>- 50.118.576</u>
Forskel	<u>- 5.118.576</u>	<u>- 5.118.576</u>
 Bogført prioritetsgæld	44.790.000	45.148.429
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>- 44.790.000</u>	<u>- 45.148.429</u>
Forskel	<u>0</u>	<u>0</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>1.781.566</u>	<u>1.332.773</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>12.131.625</u>	<u>12.131.625</u>
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>0,1468</u>	<u>0,1098</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsindskud (87 m ²), nom. 277.312,50	40.709	30.448
Andelsindskud (95 m ²), nom. 302.812,50	44.452	33.248
Andelsindskud (108 m ²) nom. 344.250,00	50.535	37.798

Ejendommen var vurderet til kr. 45.000.000 pr. 1. oktober 2018.

Andelsboligforeningen Møllevang

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.118.576	12.688

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	803.787	203

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancetidspunktet (B1).	Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	215.174 x12	2.582.088 678

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.389	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.144	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	14.533	K1 plus K2

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancen - gældsforpligtelser i alt jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen jf. balancen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10