GLB REVISION

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Moldaugade 5-11, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Statsautoriserede Revisorer A/S | København | Køge | glb.dk | CVR nr. 30 82 19 63
Gammel Kongevej 1, 2. | 1610 København V. | kbh@glb.dk | Tlf.: 38 87 99 11 | Fændediget 13 | 4600 Køge | koege@glb.dk | Tlf.: 56 65 52 52
Medlem af RevisorGruppen Danmark og CH International

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11.

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.

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.

København S, den 27. februar 2018

Bestyrelse

Flemming Dan Rasmussen formand	Carsten Dannegaard	Kathrine Alkjær
Eyvind Lehman	Rasmus Schøning Nielsen	Mark Diasso

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

_____

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 27. februar 2018

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 Moldaugade 5-11 2300 København S	
	CVR-nr.:	75 31 22 10
	Etableret:	1. januar 1962
	Hjemsted:	København Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelskapital:	12.000
	Andelshavere:	40
Ejendommen	Matrikelnr:	Sundbyøster, København 3911
Bestyrelse	Flemming Dan Rasmussen, formand Carsten Dannegaard Kathrine Alkjær Eyvind Lehman Rasmus Schøning Nielsen Mark Diasso	
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge	
Bankforbindelse	Bank Nordik A/S	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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.

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 selvadministrerende 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

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 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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 § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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		2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
	Boligafgift	1.008.000	1.008.000	976.001
	Vaskeriindtægter	43.359	42.000	43.233
1	Øvrige indtægter	8.820	8.820	5.820
	Indtægter i alt	**1.060.179**	**1.058.820**	**1.025.054**
2	Ejendomsskat og forsikringer	-157.962	-157.871	-161.128
3	Forbrugsafgifter	-170.530	-165.519	-172.251
4	Renholdelse	-92.625	-97.000	-92.027
5	Vedligeholdelse, løbende	-89.599	-127.500	-141.796
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-4.872.394
7	Administrationsomkostninger	-44.150	-49.200	-45.464
8	Øvrige foreningsomkostninger	-28.232	-26.430	-20.032
	Afskrivninger	-10.761	-10.761	-10.761
	Omkostninger i alt	-593.859	-634.281	-5.515.853
	Resultat før finansielle poster	**466.320**	**424.539**	**-4.490.799**
	Finansielle indtægter	0	0	3.765
9	Finansielle omkostninger	-144.467	-145.200	-155.159
	Finansielle poster netto	-144.467	-145.200	-151.394
	Årets resultat	**321.853**	**279.339**	**-4.642.193**
	Årets resultat fordeles således:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	333.333	0	1.333.333
	Brugt af henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-4.872.394
	Overført til "Andre reserver"	333.333	0	-3.539.061
	Betalte prioritetsafdrag	300.171	300.000	141.317
	Overført restandel af årets resultat	-311.651	-20.661	-1.244.449
	Overført til "Overført resultat"	-11.480	279.339	-1.103.132
	I alt	**321.853**	**279.339**	**-4.642.193**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2017	2016
	Anlægsaktiver		
10	Ejendom	37.500.000	36.500.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.840	55.601
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.544.840	36.555.601
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	**37.544.840**	**36.555.601**
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	7.869	9.401
	Andre tilgodehavender	28	32.028
	Periodeafgrænsningsposter	16.723	28.109
	Tilgodehavender i alt	24.620	69.538
	Likvide beholdninger	464.931	914.231
	Omsætningsaktiver i alt	**489.551**	**983.769**
	Aktiver i alt	**38.034.391**	**37.539.370**

Balance 31. december

Passiver

Note		2017	2016
	Egenkapital		
12	Andelsindskud	12.000	12.000
13	Reserve for opskrivning af ejendom	22.586.577	21.586.577
14	Overført resultat	6.504.414	6.515.895
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	29.102.991	28.114.472
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.046.329	2.712.996
	Andre reserver	3.046.329	2.712.996
	Egenkapital i alt	**32.149.320**	**30.827.468**
	Gældsforpligtelser		
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.511.798	5.817.403
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.511.798	5.817.403
	Kortfristet del af langfristet gæld	306.920	301.486
	Deposita	4.000	4.000
17	Varmeregnskab	3.344	1.856
	Anden gæld	59.009	587.157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	373.273	894.499
	Gældsforpligtelser i alt	**5.885.071**	**6.711.902**
	Passiver i alt	**38.034.391**	**37.539.370**

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19 Eventualforpligtelser

20 Nøgleoplysninger

21 Beregning af andelsværdi

Noter

		2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1.	**Øvrige indtægter**			
	Gebyrer ved salg af andele	4.500	4.500	1.500
	Opkrævningsgebyr	4.320	4.320	4.320
		8.820	**8.820**	**5.820**
2.	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	136.371	136.371	139.866
	Forsikringer	21.591	21.500	21.262
		157.962	**157.871**	**161.128**
3.	**Forbrugsafgifter**			
	Vandafgift	70.947	75.000	73.841
	Renovation	73.519	73.519	81.919
	Elforbrug fællesarealer	26.064	17.000	16.491
		170.530	**165.519**	**172.251**
4.	**Renholdelse**			
	Viceværtservice	85.500	88.000	85.495
	Diverse	0	3.000	594
	Snerydning	7.125	6.000	5.938
		92.625	**97.000**	**92.027**

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
5. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	6.646	0	11.532
Varmeanlæg	28.531	0	26.769
Maler	6.813	0	6.401
Elektriker	7.575	97.500	10.253
VVS	5.208	0	13.531
Låseservice	640	0	8.736
Diverse	0	0	99
Skadedyrsbekæmpelse	6.040	0	36.191
Fælles gårdanlæg	28.146	30.000	28.284
	89.599	**127.500**	**141.796**
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vinduesudskiftning	0	0	4.872.394
	0	**0**	**4.872.394**
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.000	21.000	21.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	-800
Varmeregnskabshonorar	13.568	13.500	13.146
Gebyrer m.v.	3.975	4.200	4.025
Kontorartikler	520	1.000	965
Telefontilskud	4.000	4.000	3.936
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.087	5.000	2.892
Repræsentation	0	500	300
	44.150	**49.200**	**45.464**
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
ABF kontingent	7.700	7.680	7.620
Diverse	8.510	10.000	3.662
Hjemmeside	3.272	0	0
	28.232	**26.430**	**20.032**

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	144.467	145.200	44.750
Låneomkostninger	0	0	110.409
	144.467	**145.200**	**155.159**

	31/12 2017	31/12 2016
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	14.913.423	14.913.423
Anskaffelsessum 31. december 2017	**14.913.423**	**14.913.423**
Opskrivninger 1. januar	21.586.577	17.586.577
Årets opskrivning	1.000.000	4.000.000
Opskrivninger 31. december 2017	**22.586.577**	**21.586.577**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**37.500.000**	**36.500.000**
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	28.000.000	28.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 28.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
11.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Anskaffelsessum 1. januar	107.613	107.613
	Anskaffelsessum 31. december 2017	**107.613**	**107.613**
	Af- og nedskrivninger 1. januar	52.012	41.251
	Årets af- og nedskrivninger	10.761	10.761
	Af- og nedskrivninger 31. december 2017	**62.773**	**52.012**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**44.840**	**55.601**
12.	**Andelsindskud**		
	Andelsindskud 1. januar	12.000	12.000
		12.000	**12.000**
13.	**Reserve for opskrivning af ejendom**		
	Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	21.586.577	17.586.577
	Årets værdiregulering	1.000.000	4.000.000
		22.586.577	**21.586.577**
14.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	6.515.895	7.619.027
	Årets overførte overskud eller underskud	-11.481	-1.103.132
		6.504.414	**6.515.895**
15.	**Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen**		
	Reserveret 1. januar	2.712.996	6.252.057
	Ifølge resultatdisponering	333.333	1.333.333
	Brugt af henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen	0	-4.872.394
		3.046.329	**2.712.996**

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe-tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lånnr. 016	100,48	12	98.464	11.219	1.208.527	1.208.527	101.428	1.210.909
Realkredit Danmark, lånnr. 017	100,00	19	201.707	133.248	4.610.191	4.610.191	205.492	4.763.995
			300.171	**144.467**	**5.818.718**	**5.818.718**	**306.920**	**5.974.904**

Realkredit Danmark lånnr. 016: Flexlån, oprindelig kr. 1.805.000. Obligationsrente var., flexlånsrente 0,3460 pct. p.a. Lånet er inkonvatibelt og derfor vejet gennemsnitskurs. Rentetilpasset næste gang den 1. april 2017.

Realkredit Danmark, lånnr. 017: Kontantlån, oprindelig kr. 4.832.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,8632 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

17. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	51.000	51.000
Fjernvarmeomkostning	-47.656	-49.144
	3.344	**1.856**

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.819 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 37.500 t.kr.

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, forsikringssummen for den tegnede forsikring udgør kr. 1.500.0000 pr. skade eksklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger. Foreningens har også tegnet besvigelsesforsikring, forsikringssummen for den tegnede forsikring udgør kr. 500.000 pr. skade inklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger. .

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2015 BBR Areal m²	31/12 2016 BBR Areal m²	31/12 2017 Antal	31/12 2017 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	2.000	2.000	40	2.000
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.000	2.000	40	2.000

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☐	☐	☐	☑
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☐	☐	☐	☑
C3	Fordelingstal				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.500.000	18.750

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.046.329	1.523

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

Feltnr.	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)

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	84.000	* 12 /	2.000	504
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.000	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.000	0

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	169	-2.321	161

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	14.473
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.698
K3	Teknisk andelsværdi	17.171

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	71	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.436	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	2.507	45

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	61	71	150

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.

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Valuarvurdering	18.750	18.750
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.698	2.698
Foreslået andelsværdi	14.473	14.473
Reserver uden for andelsværdi	1.523	1.523

	kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm² ultimo (H1)	504

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	48
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	29
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	29.102.991
Korrektioner i henhold til andelsbolig loven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.818.718
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.974.904
	28.946.805

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er antal andelshavere.	40
Værdi pr. fordelingstal	**723.670,13**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2017)	**700.800,20**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Fordelingstal pr. andelstype (kr.)	Fordelingstal i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	40	1	40	723.670	28.946.805
	40		**40**		**28.946.805**

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