GLB REVISION

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Moldaugade 5-11, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 21. januar 2019

Bestyrelse

Kathrine Alkjær formand	Carsten Dannegaard	Flemming Dan Rasmussen
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 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

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 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 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 21. januar 2019

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

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 Moldaugade 5-11 2300 København S	
	CVR-nr.:	75 31 22 10
	Etableret:	1. september 1962
	Hjemsted:	København Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelskapital:	12.000
	Andelshavere:	40
Ejendommen	Matrikelnr:	Sundbyøster, København 3911
Bestyrelse	Kathrine Alkjær, formand Carsten Dannegaard Flemming Dan Rasmussen 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. 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 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 § 33 stk. 4 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 A), 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	1.008.000	1.008.000	1.008.000
	Vaskeriindtægter	47.239	43.000	43.359
2	Øvrige indtægter	5.820	8.820	8.820
	Indtægter i alt	**1.061.059**	**1.059.820**	**1.060.179**
3	Ejendomsskat og forsikringer	-166.967	-169.741	-157.962
4	Forbrugsafgifter	-162.557	-166.738	-170.530
5	Renholdelse	-91.438	-93.500	-92.625
6	Vedligeholdelse, løbende	-45.248	-109.500	-89.599
7	Administrationsomkostninger	-70.504	-48.600	-44.150
8	Øvrige foreningsomkostninger	-24.487	-29.050	-28.232
	Afskrivninger	-10.761	-10.761	-10.761
	Omkostninger i alt	-571.962	-627.890	-593.859
	Resultat før finansielle poster	**489.097**	**431.930**	**466.320**
9	Finansielle omkostninger	-138.209	-136.560	-144.467
	Finansielle poster netto	-138.209	-136.560	-144.467
	Årets resultat	**350.888**	**295.370**	**321.853**
	Årets resultat fordeles således:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	633.333	0	333.333
	Overført til "Andre reserver"	633.333	0	333.333
	Betalte prioritetsafdrag	304.591	304.600	300.171
	Overført restandel af årets resultat	-587.036	-9.230	-311.651
	Overført til "Overført resultat"	-282.445	295.370	-11.480
	I alt	**350.888**	**295.370**	**321.853**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
10	Ejendom	39.400.000	37.500.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.079	44.840
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.434.079	37.544.840
	Anlægsaktiver i alt	**39.434.079**	**37.544.840**
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	8.726	7.869
	Andre tilgodehavender	28	28
	Periodeafgrænsningsposter	32.171	16.723
	Tilgodehavender i alt	40.925	24.620
12	Likvide beholdninger	473.565	464.931
	Omsætningsaktiver i alt	**514.490**	**489.551**
	Aktiver i alt	**39.948.569**	**38.034.391**

Balance 31. december

Passiver

Note		2018	2017
	Egenkapital		
13	Andelsindskud	12.000	12.000
14	Reserve for opskrivning af ejendom	24.486.577	22.586.577
15	Overført resultat	6.221.969	6.504.414
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	30.720.546	29.102.991
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.679.662	3.046.329
	Andre reserver	3.679.662	3.046.329
	Egenkapital i alt	**34.400.208**	**32.149.320**
	Gældsforpligtelser		
17	Gæld til realkreditinstitutter	5.204.522	5.511.798
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.204.522	5.511.798
	Kortfristet del af langfristet gæld	309.606	306.920
	Deposita	4.000	4.000
18	Varmeregnskab	2.459	3.344
	Anden gæld	27.774	59.009
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	343.839	373.273
	Gældsforpligtelser i alt	**5.548.361**	**5.885.071**
	Passiver i alt	**39.948.569**	**38.034.391**

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Eventualforpligtelser

21 Nøgleoplysninger

22 Beregning af andelsværdi

Noter

		2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1.	**Boligafgift**			
	Boligafgift - medlemmer	1.008.000	1.008.000	1.008.000
		1.008.000	**1.008.000**	**1.008.000**
2.	**Øvrige indtægter**			
	Gebyrer ved salg af andele	1.500	4.500	4.500
	Opkrævningsgebyr	4.320	4.320	4.320
		5.820	**8.820**	**8.820**
3.	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	136.371	136.371	136.371
	Forsikringer	30.596	33.370	21.591
		166.967	**169.741**	**157.962**
4.	**Forbrugsafgifter**			
	Vandafgift	73.257	72.000	70.947
	Renovation	69.738	69.738	73.519
	Elforbrug fællesarealer	19.562	25.000	26.064
		162.557	**166.738**	**170.530**
5.	**Renholdelse**			
	Viceværtservice	85.500	85.500	85.500
	Diverse	0	1.000	0
	Snerydning	5.938	7.000	7.125
		91.438	**93.500**	**92.625**

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	4.514		6.646
Varmeanlæg	15.558		28.531
Maler	800		6.813
Elektriker	966		7.575
Murer	0		0
VVS	5.387		5.208
Låseservice	252		640
Skadedyrsbekæmpelse	0		6.040
Fælles gårdanlæg	17.771		28.146
	45.248	**109.500**	**89.599**
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	21.500	21.000
Varmeregnskabshonorar	13.987	13.700	13.568
Gebyrer m.v.	4.280	4.400	3.975
Kontorartikler	349	1.000	520
Telefontilskud	4.000	4.000	4.000
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.394	4.000	1.087
Andre salærer	21.994	0	0
	70.504	**48.600**	**44.150**
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
ABF kontingent	7.780	7.800	7.700
Diverse	5.807	10.000	8.510
Hjemmeside	2.150	2.500	3.272
	24.487	**29.050**	**28.232**
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	136.561	136.560	144.467
Renter, pengeinstitutter	1.648	0	0
	138.209	**136.560**	**144.467**

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	14.913.423	14.913.423
Anskaffelsessum 31. december 2018	**14.913.423**	**14.913.423**
Opskrivninger 1. januar	22.586.577	21.586.577
Årets opskrivning	1.900.000	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	**24.486.577**	**22.586.577**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**39.400.000**	**37.500.000**
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	28.000.000	28.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 7. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 28.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,75 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.

11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	107.573	107.613
Anskaffelsessum 31. december 2018	**107.573**	**107.613**
Af- og nedskrivninger 1. januar	62.733	52.012
Årets af- og nedskrivninger	10.761	10.761
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	**73.494**	**62.773**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**34.079**	**44.840**

12. Likvide beholdninger		
Kasse	221	221
Bank Nordik A/S	473.344	464.710
	473.565	**464.931**

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
13.	**Andelsindskud**		
	Andelsindskud 1. januar	12.000	12.000
		12.000	**12.000**
14.	**Reserve for opskrivning af ejendom**		
	Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	22.586.577	21.586.577
	Årets værdiregulering	1.900.000	1.000.000
		24.486.577	**22.586.577**
15.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	6.504.414	6.515.895
	Årets overførte overskud eller underskud	-282.445	-11.481
		6.221.969	**6.504.414**
16.	**Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen**		
	Reserveret 1. januar	3.046.329	2.712.996
	Ifølge resultatdisponering	633.333	333.333
		3.679.662	**3.046.329**

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbetid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lånnr. 016	100,35	11	99.099	9.027	1.109.429	1.109.429	100.259	1.110.150
Realkredit Danmark, lånnr. 017	100,00	18	205.492	127.534	4.404.699	4.404.699	209.347	4.544.264
			304.591	**136.561**	**5.514.128**	**5.514.128**	**309.606**	**5.654.414**

Realkredit Danmark lånnr. 016: Flexlån, oprindelig kr. 1.805.000. Obligationsrente var., flexlånsrente 0,0808 pct. p.a. Lånet er inkonvatibelt og derfor vejet gennemsnitskurs. Rentetilpasset næste gang den 1. april 2019.

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

	31/12 2018	31/12 2017
18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	51.000	51.000
Fjernvarmeomkostning	-48.541	-47.656
	2.459	**3.344**

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.514 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 39.400 t.kr.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, 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.

21. 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.

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

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:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2016 BBR Areal m²	31/12 2017 BBR Areal m²	31/12 2018 Antal	31/12 2018 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 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.400.000	19.700

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.679.662	1.840

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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:

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

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	-2.321	161	175

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	15.290
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.517
K3	Teknisk andelsværdi	17.807

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	71	45	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.436	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2.507	45	23

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)	86

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	71	150	152

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)**
Offentlig ejendomsvurdering	14.000	14.000
Valuarvurdering	19.700	19.700
Anskaffelsessum (kostpris)	7.457	7.457
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.517	2.517
Foreslået andelsværdi	15.290	15.290
Reserver uden for andelsværdi	1.840	1.840

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

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	**%**
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	52
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	30
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

22. 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	30.720.546
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.514.128
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.654.414
	30.580.260

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

Fordelingstal er antal andelshavere.	40
Værdi pr. fordelingstal	**764.506,50**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2018)	**723.670,13**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Fordelingstal pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	Bolig	1	764.507	30.580.260
40		**1**	**764.507**	**30.580.260**

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.

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 764.506,50 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 394.000 kr., 1.182.000 kr. og 1.970.000 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 39.400.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.970.000	28.610.260	715.256,50	-6,44%
-3%	-1.182.000	29.398.260	734.956,50	-3,87%
-1%	-394.000	30.186.260	754.656,50	-1,29%
0%	0	30.580.260	764.506,50	0,00%
1%	394.000	30.974.260	774.356,50	1,29%
3%	1.182.000	31.762.260	794.056,50	3,87%
5%	1.970.000	32.550.260	813.756,50	6,44%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på -3.679.662 kr. i alt -3.679.662 kr.