

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Moldaugade 5-11, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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.

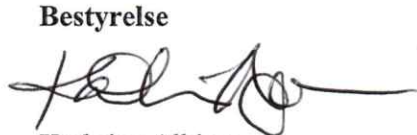
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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. januar 2020

Bestyrelse



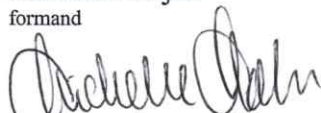
Kathrine Alkjær
formand



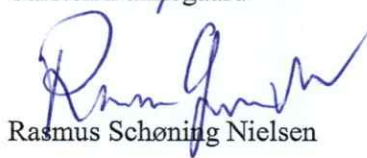
Carsten Dannegaard



Flemming Dan Rasmussen

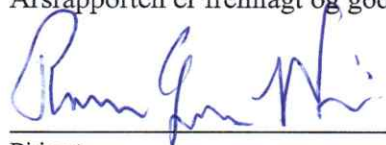


Michelle Gundry Møller



Rasmus Schøning Nielsen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. 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 regnskabsbrugere 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 notoplysningerne, 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. januar 2020

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
Michelle Gundry Møller
Rasmus Schøning Nielsen

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. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om 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 indeksslån 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	1.008.000	1.008.000	1.008.000
- Vaskeriindtægter	42.609	47.000	47.239
2 Øvrige indtægter	9.387	8.820	5.820
Indtægter i alt	1.059.996	1.063.820	1.061.059
3 Ejendomsskat og forsikringer	-170.428	-169.741	-166.967
4 Forbrugsafgifter	-167.428	-165.173	-162.557
5 Renholdelse	-88.275	-95.500	-91.438
6 Vedligeholdelse, løbende	-110.121	-109.500	-45.248
7 Administrationsomkostninger	-41.875	-48.900	-70.504
8 Øvrige foreningsomkostninger	-27.108	-29.410	-24.487
Afskrivninger	-14.845	-16.199	-10.761
Omkostninger i alt	-620.080	-634.423	-571.962
Resultat før finansielle poster	439.916	429.397	489.097
9 Finansielle omkostninger	-131.490	-131.800	-138.209
Finansielle poster netto	-131.490	-131.800	-138.209
Årets resultat	308.426	297.597	350.888
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.625.000	0	633.333
Overført til "Andre reserver"	1.625.000	0	633.333
Betalte prioritetsafdrag	308.546	309.606	304.591
Overført restandel af årets resultat	-1.625.120	-12.009	-587.036
Overført til "Overført resultat"	-1.316.574	297.597	-282.445
I alt	308.426	297.597	350.888

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	42.650.000	39.400.000
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.077	34.079
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.710.077</u>	<u>39.434.079</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.710.077</u>	<u>39.434.079</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	12.449	8.726
Andre tilgodehavender	28	28
Periodeafgrænsningsposter	<u>34.622</u>	<u>32.171</u>
Tilgodehavender i alt	<u>47.099</u>	<u>40.925</u>
12 Likvide beholdninger	<u>468.093</u>	<u>473.565</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>515.192</u>	<u>514.490</u>
Aktiver i alt	<u>43.225.269</u>	<u>39.948.569</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
13 Andelsindskud	12.000	12.000
14 Reserve for opskrivning af ejendom	27.736.577	24.486.577
15 Overført resultat	4.905.395	6.221.969
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	32.653.972	30.720.546
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5.304.662	3.679.662
Andre reserver	5.304.662	3.679.662
Egenkapital i alt	37.958.634	34.400.208
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	4.891.804	5.204.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.891.804	5.204.522
Kortfristet del af langfristet gæld	313.778	309.606
Deposita	4.000	4.000
18 Varmeregnskab	1.897	2.459
Anden gæld	55.156	27.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	374.831	343.839
Gældsforpligtelser i alt	5.266.635	5.548.361
Passiver i alt	43.225.269	39.948.569
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualforpligtelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
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	3.000	4.500	1.500
Opkrævningsgebyr	4.320	4.320	4.320
Salg af nøgler	67	0	0
Lokaleleje	2.000	0	0
	9.387	8.820	5.820
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	136.371	136.371	136.371
Forsikringer	34.057	33.370	30.596
	170.428	169.741	166.967
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	75.681	73.000	73.257
Renovation	70.173	70.173	69.738
Elforbrug fællesarealer	21.574	22.000	19.562
	167.428	165.173	162.557
5. Renholdelse			
Viceværtsservice	85.500	87.500	85.500
Diverse	400	1.000	0
Snerydning	2.375	7.000	5.938
	88.275	95.500	91.438

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	15.422		4.514
Varmeanlæg	25.001		15.558
Maler	0		800
Elektriker	4.401		966
Murer	0		0
VVS	13.343		5.387
Låseservice	238		252
Skadedyrsbekæmpelse	3.125		0
Fælles gårdanlæg	31.608		17.771
Navneskilte	483		0
Varmemåler	16.500		0
	110.121	109.500	45.248
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.000	21.500	21.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-2.750	0	0
Varmeregnskabshonorar	14.476	14.000	14.365
Gebyrer m.v.	4.342	4.400	8.296
Kontorartikler	833	1.000	349
Telefontilskud	4.000	4.000	4.000
Generalforsamling	974	4.000	0
Andre salærer	0	0	21.994
	41.875	48.900	70.504
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
ABF kontingent	7.920	8.160	7.780
EDB, hardware,/softwarelicenser	8.288	10.000	5.807
Hjemmeside	2.150	2.500	2.150
	27.108	29.410	24.487
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	129.601	130.000	136.561
Renter, pengeinstitutter	1.889	1.800	1.648

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019 (ej revideret)</u>	<u>2018</u>
	<u>131.490</u>	<u>131.800</u>	<u>138.209</u>
		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar	14.913.423	14.913.423	
Anskaffelsessum 31. december 2019	14.913.423	14.913.423	
Opskrivninger 1. januar	24.486.577	22.586.577	
Årets opskrivning	3.250.000	1.900.000	
Opskrivninger 31. december 2019	27.736.577	24.486.577	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	42.650.000	39.400.000	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	28.000.000	28.000.000	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 10. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 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 ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	107.613	107.613
Tilgang i årets løb, tørretumbler	40.843	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	148.456	107.613
Af- og nedskrivninger 1. januar	73.534	62.773
Årets af- og nedskrivninger	14.845	10.761
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	88.379	73.534
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	60.077	34.079
12. Likvide beholdninger		
Kasse	221	221
Bank Nordik A/S	467.872	473.344
	468.093	473.565
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	24.486.577	22.586.577
Årets værdiregulering	3.250.000	1.900.000
	27.736.577	24.486.577
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.221.969	6.504.414
Årets overførte overskud eller underskud	-1.316.574	-282.445
	4.905.395	6.221.969

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	3.679.662	3.046.329
Ifølge resultatdisponering	<u>1.625.000</u>	<u>633.333</u>
	<u>5.304.662</u>	<u>3.679.662</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløn- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lånnr. 016	100,40	10	99.199	7.888	1.010.230	1.010.230	100.503	1.011.259
Realkredit Danmark, lånnr. 017	100,00	17	209.347	121.713	4.195.352	4.195.352	213.275	4.321.219
			308.546	129.601	5.205.582	5.205.582	313.778	5.332.478

Realkredit Danmark lånnr. 016: Flexlån, oprindelig kr. 1.805.000. Obligationsrente var., flexlånsrente -0,1260 pct. p.a. Lånet er inkonvertibelt og derfor vejjet gennemsnitskurs. Rentetilpasses næste gang den 1. april 2020.

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 maksimalt kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	51.150	51.000
Fjernvarmeomkostning	-49.253	-48.541
	<u>1.897</u>	<u>2.459</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 42.650 t.kr.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, forsikringssummen for den tegnede forsikring udgør 2.500 tkr. pr. skade eksklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 5 tkr. af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger. Foreningens har også tegnet besvigelsesforsikring, forsikringssummen for den tegnede forsikring udgør 500 tkr. pr. skade inklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. 2,5 tkr.) 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
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

Felt nr.	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				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.650.000	21.325

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.304.662	2.652
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m ²	
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	161	175
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	16.264	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.376	
K3	Teknisk andelsværdi	18.640	

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	23	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	23	55

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	150	152	154

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. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.000	14.000
Valuarvurdering	21.325	21.325
Anskaffelsessum (kostpris)	7.457	7.457
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.376	2.376
Foreslået andelsværdi	16.264	16.264
Reserver uden for andelsværdi	2.652	2.652
		kr. pr. m²
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		504

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	10
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster, netto	12
Afdrag	29
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>95</u>

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	32.653.972
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.205.582
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.332.478
	<u>32.527.076</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er antal andelshavere.	<u>40</u>
--------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	<u>813.176,90</u>
-------------------------	-------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. marts 2019)	<u>764.506,50</u>
---	-------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andels type	Fordelingstal pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	Bolig	1	40	813.177	32.527.076
<u>40</u>		<u>1</u>	<u>40</u>	<u>813.177</u>	<u>32.527.076</u>

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 813.176,90 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 426.500 kr., 1.279.500 kr. og 2.132.500 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 42.650.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.132.500	30.394.576	759.864,40	-6,56%
-3%	-1.279.500	31.247.576	781.189,40	-3,93%
-1%	-426.500	32.100.576	802.514,40	-1,31%
0%	0	32.527.076	813.176,90	0,00%
1%	426.500	32.953.576	823.839,40	1,31%
3%	1.279.500	33.806.576	845.164,40	3,93%
5%	2.132.500	34.659.576	866.489,40	6,56%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 5.304.662 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 5.304.662 kr.