

GLB REVISION

# **Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11**

Moldaugade 5-11, 2300 København S

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 16. april 2021

### Bestyrelse

Jon Bjerke  
formand

Carsten Dannegaard

Flemming Dan Rasmussen

Jonatan Pedersen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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. 12 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Køge, den 16. april 2021

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

mne24681

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Sundbyøster, København 3911
<b>Bestyrelse</b>	Jon Bjerke, formand Carsten Dannegaard Flemming Dan Rasmussen Jonatan Pedersen Rasmus Schøning Nielsen
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.



## 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 indeksslån 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.	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.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 reservede 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.

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 23 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.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	1.104.000	1.104.000	1.008.000
Vaskeriindtægter	37.034	40.000	42.609
2 Øvrige indtægter	22.320	20.820	9.387
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.163.354</b>	<b>1.164.820</b>	<b>1.059.996</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-170.774	-170.641	-170.428
4 Forbrugsafgifter	-165.440	-175.805	-167.428
5 Renholdelse	-87.446	-91.000	-88.275
6 Vedligeholdelse, løbende	-116.496	-167.000	-110.121
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-914.450	-5.300.000	0
8 Administrationsomkostninger	-50.790	-51.000	-41.875
9 Øvrige foreningsomkostninger	-25.119	-29.550	-27.108
Afskrivninger	-14.845	-14.845	-14.845
Omkostninger i alt	-1.545.360	-5.999.841	-620.080
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-382.006</b>	<b>-4.835.021</b>	<b>439.916</b>
10 Finansielle omkostninger	-344.491	-259.383	-131.490
<b>Årets resultat</b>	<b>-726.497</b>	<b>-5.094.404</b>	<b>308.426</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	783.333	0	1.625.000
Brugt af henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen	-914.450	-5.300.000	0
Overført til "Andre reserver"	-131.117	-5.300.000	1.625.000
Betalte prioritetsafdrag	306.930	307.000	308.546
Overført restandel af årets resultat	-902.310	-101.404	-1.625.120
Overført til "Overført resultat"	-595.380	205.596	-1.316.574
<b>I alt</b>	<b>-726.497</b>	<b>-5.094.404</b>	<b>308.426</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	45.000.000	42.650.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.232	60.077
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>45.045.232</u></b>	<b><u>42.710.077</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	11.647	12.449
13	Andre tilgodehavender	3.902	28
	Periodeafgrænsningsposter	32.767	34.622
	Tilgodehavender i alt	<u>48.316</u>	<u>47.099</u>
14	Likvide beholdninger	<u>4.958.660</u>	<u>468.093</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.006.976</u></b>	<b><u>515.192</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.052.208</u></b>	<b><u>43.225.269</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	12.000	12.000
16 Reserve for opskrivning af ejendom	30.086.577	27.736.577
17 Overført resultat	4.310.015	4.905.395
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>34.408.592</u>	<u>32.653.972</u>
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5.173.545	5.304.662
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>39.582.137</u></b>	<b><u>37.958.634</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
19 Gæld til realkreditinstitutter	10.120.178	4.891.804
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.120.178</u>	<u>4.891.804</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	302.796	313.778
Deposita	3.900	4.000
20 Varmeregnskab	7.601	1.897
Anden gæld	35.596	55.156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>349.893</u>	<u>374.831</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.470.071</u></b>	<b><u>5.266.635</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.052.208</u></b>	<b><u>43.225.269</u></b>
<b>21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>22 Eventualforpligtelser</b>		
<b>23 Nøgleoplysninger</b>		
<b>24 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	1.104.000	1.104.000	1.008.000
	<b><u>1.104.000</u></b>	<b><u>1.104.000</u></b>	<b><u>1.008.000</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	12.000	10.500	3.000
Opkrævningsgebyr	4.320	4.320	4.320
Salg af nøgler	0	0	67
Lokaleleje	6.000	6.000	2.000
	<b><u>22.320</u></b>	<b><u>20.820</u></b>	<b><u>9.387</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	136.371	136.371	136.371
Forsikringer	34.403	34.270	34.057
	<b><u>170.774</u></b>	<b><u>170.641</u></b>	<b><u>170.428</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	71.802	78.700	75.681
Renovation	73.105	73.105	70.173
Elforbrug fællesarealer	20.533	24.000	21.574
	<b><u>165.440</u></b>	<b><u>175.805</u></b>	<b><u>167.428</u></b>
<b>5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	85.500	87.500	85.500
Diverse	1.338	1.000	400
Snerydning	608	2.500	2.375
	<b><u>87.446</u></b>	<b><u>91.000</u></b>	<b><u>88.275</u></b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	8.833		15.422
Varmeanlæg	10.417		25.001
Elektriker	1.544		4.401
Murer	13.500		0
Tømrer	2.798		0
VVS	47.035		13.343
Låseservice	2.499		238
Skadedyrsbekæmpelse	0		3.125
Fælles gårdanlæg	28.142		31.608
Navneskilte	1.728		483
Varmemåler	0		16.500
	<b>116.496</b>	<b>167.000</b>	<b>110.121</b>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Tagrenovering	914.450	5.300.000	0
	<b>914.450</b>	<b>5.300.000</b>	<b>0</b>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.179	20.000	20.000
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.875	0	-2.750
Varmeregnskabshonorar	15.352	16.000	14.476
Gebyrer m.v.	6.903	6.000	4.342
Kontorartikler	241	1.000	833
Telefontilskud	4.000	4.000	4.000
Generalforsamling	1.990	4.000	974
	<b>50.790</b>	<b>51.000</b>	<b>41.875</b>
<b>9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
ABF kontingent	8.220	8.400	7.920
EDB, hardware,/softwarelicenser	5.755	10.000	8.288
Hjemmeside	2.394	2.400	2.150
	<b>25.119</b>	<b>29.550</b>	<b>27.108</b>



## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	139.273	141.700	129.601
Renter, pengeinstitutter	695	683	1.889
Låneomkostninger	<u>204.523</u>	<u>117.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>344.491</u></b>	<b><u>259.383</u></b>	<b><u>131.490</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	14.913.423	14.913.423
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>14.913.423</u></b>	<b><u>14.913.423</u></b>
Opskrivninger 1. januar	27.736.577	24.486.577
Årets opskrivning	2.350.000	3.250.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>30.086.577</u></b>	<b><u>27.736.577</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>45.000.000</u></b>	<b><u>42.650.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 10. marts 2021 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 28.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5 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.</p>		
<b>12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	148.456	107.613
Tilgang i årets løb, tørretumbler	<u>0</u>	<u>40.843</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>148.456</u></b>	<b><u>148.456</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	88.379	73.534
Årets af- og nedskrivninger	<u>14.845</u>	<u>14.845</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>103.224</u></b>	<b><u>88.379</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>45.232</u></b>	<b><u>60.077</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Skattekonto	28	28
Årsopgørelse vand	3.874	0
	<u><b>3.902</b></u>	<u><b>28</b></u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	221	221
Bank Nordik A/S	0	467.872
Nordea	4.958.439	0
	<u><b>4.958.660</b></u>	<u><b>468.093</b></u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	12.000	12.000
	<u><b>12.000</b></u>	<u><b>12.000</b></u>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	27.736.577	24.486.577
Årets værdiregulering	2.350.000	3.250.000
	<u><b>30.086.577</b></u>	<u><b>27.736.577</b></u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	4.905.395	6.221.969
Årets overførte overskud eller underskud	-595.380	-1.316.574
	<u><b>4.310.015</b></u>	<u><b>4.905.395</b></u>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	5.304.662	3.679.662
Ifølge resultatdisponering	-131.117	1.625.000
	<u><b>5.173.545</b></u>	<u><b>5.304.662</b></u>

## Noter

---

### 19. 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	100,40	0	49.762	855	0	0	0	0
Realkredit Danmark, lånnr. 017	100,00	0	106.142	58.639	0	0	0	0
Nordea Kredit, lån 1185909	100,00	30	151.026	79.779	10.422.974	10.422.974	302.796	10.505.702
			<b>306.930</b>	<b>139.273</b>	<b>10.422.974</b>	<b>10.422.974</b>	<b>302.796</b>	<b>10.505.702</b>

Realkredit Danmark, lån 16: Flexlån, oprindeligt kr. 1.805.000. Lånet er indfriet pr. 1. juli 2020.

Realkredit Danmark, lån 17: Kontantlån, oprindeligt kr. 4.832.000. Lånet er indfriet pr. 1. juli 2020.

Nordea Kredit, lån 1185909: Kontantlån, oprindeligt 10.574.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,0561 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>20. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	51.303	51.150
Fjernvarmeomkostning	<u>-43.702</u>	<u>-49.253</u>
	<u><b>7.601</b></u>	<u><b>1.897</b></u>

### 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.423 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 45.000 t.kr.

### 22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, 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.

### 23. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.000.000	22.500

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.173.545	2.587

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

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

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	96.000	* 12 /	2.000
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.000
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.000

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2020</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	175	154	-363

#### 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:

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

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	17.163
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.732
K3	Teknisk andelsværdi	19.895

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	55	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	457
M3	Vedligeholdelse i alt	23	55	515

#### 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)	77

#### Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	152	154	153

### 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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.000	14.000
Valuarvurdering	22.500	22.500
Anskaffelsessum (kostpris)	7.457	7.457
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.732	2.732
Foreslået andelsværdi	17.163	17.163
Reserver uden for andelsværdi	2.587	2.587
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		576



## Noter

---

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	47
Øvrige omkostninger	23
Finansielle poster, netto	16
Afdrag	14
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>95</u>

### 24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	34.408.592
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.422.974
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.505.702
	<u>34.325.864</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>858.146,60</u>
-------------------------	-------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. august 2020)	<u>813.176,90</u>
---	-------------------

## Noter

### 24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Fordelingstal pr. andelstype	Fordelingstal i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	Bolig	1	40	858.147	34.325.864
<b>40</b>		<b>1</b>	<b>40</b>	<b>858.147</b>	<b>34.325.864</b>

I ovenstående andelsværdiberegning er ejendommen indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 10. marts 2021 af valuar Erik Jacobsen..

En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 858.146,60 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 450.000 kr., 1.350.000 kr. og 2.250.000 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 45.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.250.000	32.075.864	801.896,60	-6,55%
-3%	-1.350.000	32.975.864	824.396,60	-3,93%
-1%	-450.000	33.875.864	846.896,60	-1,31%
0%	0	34.325.864	858.146,60	0,00%
1%	450.000	34.775.864	869.396,60	1,31%
3%	1.350.000	35.675.864	891.896,60	3,93%
5%	2.250.000	36.575.864	914.396,60	6,55%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 5.173.545 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 5.173.545 kr.