

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beatevej 12-32, Blankavej 18-28, Horsekildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Årsrapport for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	23
Anvendt regnskabspraksis	26
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beliggende

Beatevej 12-32, Blankavej 18-28, Horsekildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818 m.fl., Valby

Bestyrelse

Sandie Bøgelund, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2.th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. september 2023

Bestyrelsen:

Sandie Bøgelund, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 20. september 2023

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 - fortsat

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

Brøndby, den 20. september 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

		Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.340.304	9.340.000
Opkrævning bidrag til altaner		307.275	265.000
Lejeindtægter m.v.	1	446.188	420.000
Ventelistegebyr		23.700	150.000
Ventelistegebyrer fra før 2021		460.200	0
		<u>10.577.667</u>	<u>10.175.000</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.909.750	1.900.000
Forbrugsafgifter	3	966.237	900.000
Renholdelse	4	636.514	500.000
Vedligeholdelse, løbende	5	730.009	800.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.	7	524.195	650.000
Drift af vaskeri	8	-28.840	0
Foreningsomkostninger	9	1.105.060	1.091.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	14.674	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	28.045	34.000
Omkostninger i alt		<u>5.885.644</u>	<u>5.889.500</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.692.023</u>	<u>4.285.500</u>
Finansielle indtægter	10	109.342	0
Finansielle omkostninger	11	2.130.673	1.264.000
Finansielle poster, netto		<u>2.021.331</u>	<u>1.264.000</u>
Resultat før skat		2.670.692	3.021.500
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>2.670.692</u>	<u>3.021.500</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		2.670.692	3.021.500
		<u>2.670.692</u>	<u>3.021.500</u>
Likviditetresultat			
Årets resultat		2.670.692	3.021.500
Betalte prioritetsafdrag		-2.291.563	-2.249.000
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		28.045	34.000
Kurstab og låneomkostninger		666.961	0
Likviditetresultat i alt		<u>1.074.135</u>	<u>806.500</u>

Balance**pr. 30. juni 2023**

		2023	2022
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	12	521.588.700	521.274.655
Installationer/vaskeri mv.	13	35.300	63.345
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
		<u>521.624.000</u>	<u>521.338.000</u>
Igangværende byggesag udskiftning af vinduer		<u>1.458.243</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>523.082.243</u>	<u>521.338.000</u>
Anlægsaktiver		<u>523.082.243</u>	<u>521.338.000</u>
Restancer		0	22.793
Antenneregnskab	15	51.751	33.160
Internetregnskab	16	12.521	11.149
Mellemværende, handler		0	95.417
Andre tilgodehavender	17	793.331	657.551
Tilgodehavender		<u>857.603</u>	<u>820.070</u>
Likvide beholdninger	18	<u>37.311.265</u>	<u>11.501.457</u>
Omsætningsaktiver		<u>38.168.868</u>	<u>12.321.527</u>
Aktiver		<u><u>561.251.111</u></u>	<u><u>533.659.527</u></u>

Balance

pr. 30. juni 2023

	note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		427.585.660	429.406.377
Overført resultat		2.802.489	695.772
Egenkapital før andre reserver		432.148.420	431.862.420
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		31.294.678	25.661.115
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		20.000.000	20.000.000
Andre reserver		51.294.678	45.661.115
Egenkapital		483.443.098	477.523.535
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	217.511	202.837
Hensatte forpligtelser		217.511	202.837
Prioritetsgæld	19	70.918.512	49.171.721
Langfristede gældsforpligtelser		70.918.512	49.171.721
Prioritetsgæld	19	2.451.205	2.098.147
Mellemværende salg af andele		2.983.003	3.117.250
Mellemregning igangværende overdragelse		125.397	0
Mellemregning med andelshavere		20.201	0
Ventelistegebyr		0	460.200
Varmeregnskab	20	343.079	424.448
Vandregnskab	21	187.002	162.990
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		94.053	137.286
Mellemregning administrator		17.300	62.100
Øvrig gæld	23	450.750	299.013
		6.671.990	6.761.434
Gældsforpligtelser		77.590.502	55.933.155
Passiver		561.251.111	533.659.527
Eventualaktiver og -forpligtelser	24		
Nøgleoplysninger	25		
Beregning af andelsværdi	26		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023

	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.760.271	1.760.271
	<u>1.760.271</u>	<u>1.760.271</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	429.406.377	424.572.883
Årets opskrivning	0	4.833.494
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.820.717	0
	<u>427.585.660</u>	<u>429.406.377</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	695.772	-8.818.540
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	5.069.588	12.233.122
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-5.633.563	-5.661.115
Rest af årets resultat	2.670.692	2.942.305
	<u>2.802.489</u>	<u>695.772</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>432.148.420</u>	<u>431.862.420</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	25.661.115	20.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	5.633.563	5.661.115
	<u>31.294.678</u>	<u>25.661.115</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	20.000.000	20.000.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>51.294.678</u>	<u>45.661.115</u>
Andre reserver	<u>51.294.678</u>	<u>45.661.115</u>
Egenkapital i alt	<u>483.443.098</u>	<u>477.523.535</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter m.v.			
Lejeindtægter beboelseslejemål	136.810		140.541
Lejeindtægter beboelseslejemål, forbedringer	29.258		32.777
Husdyr og blomsterkasser	10.473	420.000	9.788
Kældre og loftsrum	95.351		99.132
Fælleslokale	9.655		9.600
Lejeindtægter erhvervslejemål	160.793		154.241
Leje, tomgang	-23.238		-18.079
Indtægt vedr. indvendig vedligeholdelse	14.544		17.596
Øvrige indtægter	12.542		5.300
	<u>446.188</u>	<u>420.000</u>	<u>450.896</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.821	1.900.000	1.416.821
Forsikringer	475.481		414.773
Abonnementer	17.448		15.050
	<u>1.909.750</u>	<u>1.900.000</u>	<u>1.846.644</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation og rottebekæmpelse	885.857		767.864
Varme fælleshus/lokale	1.950		
Forbrugsafgifter tomgang	2.314		
Elforbrug:			
Forbrug	179.556		
Refusion vedrørende solceller	-23.440		
Overført til vaskeri	-80.000		
	<u>76.116</u>		<u>22.617</u>
	<u>966.237</u>	<u>900.000</u>	<u>790.481</u>
Note 4. Renholdelse			
Vinduespolering	11.412		30.000
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	53.568		35.981
Bortkørsel af affald	42.703		0
Snerydning, vejsalt mv.	85.933		50.058
Bestyrelseskontor m.v.	12.140		15.587
Trappevask	420.899		323.266
Hovedrengøring	9.859		0
	<u>636.514</u>	<u>500.000</u>	<u>454.892</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022/2023 kr.	Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021/2022 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	19.854		2.998
Snedker og tømrer	1.969		92.897
Blikkenslager VVS	159.227		92.069
Kloakarbejde	348.703		283.431
Varmeanlæg	50.086		42.069
Elektriker	20.161		16.430
Murer	0		12.000
Maler	599		59.387
Glarimester	1.452		0
Teknisk bistand	85.805		30.322
Låseservice, nøgler og skilte	30.432		11.950
Diverse vedligeholdelse	0		25.000
Drift af maskiner	250		0
Udgifter salg af andel	11.471		
Ekstra grønt arbejde budgetteret		50.000	
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	750.000	0
	<u>730.009</u>	<u>800.000</u>	<u>668.553</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Større vedligeholdelse	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 7. Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.			
Feriepenge og gebyr dataløn mv.	0		6.897
Viceværtsservice	524.195		463.288
	<u>524.195</u>	<u>650.000</u>	<u>470.185</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022/2023 kr.	Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021/2022 kr.
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>210.725</u>		<u>182.242</u>
Elforbrug, anslået	80.000		70.000
Vandforbrug, 2021	0	}	21.831
Vandforbrug, anslået 1/1-30/6 2022	0		16.000
Vandforbrug vaskeri	27.864		0
Varme, anslået	15.000		12.000
Vandforbrug vaskeri	27.348		0
Reparation og vedligehold	29.648		29.383
Inventar vaskeri	<u>2.025</u>		<u>0</u>
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	<u>181.885</u>		<u>149.214</u>
Netto	<u>-28.840</u>	<u>0</u>	<u>-33.028</u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	175.000	175.000	175.000
Administrationshonorar	542.723	542.000	527.000
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	62.500	62.500
Honorar valuar	54.494	52.000	51.325
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	141.591	135.000	133.255
Fælleslokaler og aktiviteter	19.794	35.000	0
Generalforsamling og møder	22.987		29.989
Haveudvalg	0	10.000	0
Kontorartikler m.v.	5.838	67.000	7.922
Drift EDB og internetopkobling	8.941		
Porto m.v.	26.204		31.118
Telefon	4.008		3.587
Gebyrer m.v.	37.980		27.029
Tab på tilgodehavender	0		-3.184
Diverse	<u>0</u>	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.105.060</u>	<u>1.091.500</u>	<u>1.048.541</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	138	0	0
Renteindtægter, Aftaleindlån	95.454	0	0
Renteindtægter, gældsbrief	13.750	0	13.750
	<u>109.342</u>	<u>0</u>	<u>13.750</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	1.438.913	1.194.000	852.049
Renter bank (negative renter indlån)	24.799	70.000	89.602
Omkostninger omlægning af lån	666.961	0	0
	<u>2.130.673</u>	<u>1.264.000</u>	<u>941.651</u>

Noter til balancen

	2022/2023	2021/2022
	kr.	kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2022	91.868.278	85.150.727
Tilgang, altanprojekt	2.134.762	6.717.551
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2023	94.003.040	91.868.278
Opskrivninger 1. juli 2022	429.406.377	424.572.883
Årets opskrivning		4.833.494
Tilbageført opskrivning	-1.820.717	0
Opskrivninger 30. juni 2023	427.585.660	429.406.377
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	521.588.700	521.274.655
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	289.000.000	289.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa , valuarfirmaet Valuaren International ApS, den 18. august 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 521.624.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,37 % inkl. Inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20	år
OMK-leje pr. m2	531	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.600	kr./m2
Moderniseringsomkostninger	6.000	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 96.907.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 51.145.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 94.003.040.

Noter til balancen - fortsat

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Note 13. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	3.076.687	3.076.687
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	3.076.687	3.076.687
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	3.013.342	2.985.297
Afskrivning indeværende år	28.045	28.045
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	3.041.387	3.013.342
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	35.300	63.345
Forventet levetid, år	5-10	5-10
Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	275.097	275.097
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	275.097	275.097
Afskrivning indeværende år	0	0
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	275.097	275.097
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0
Forventet levetid, år	5-10	5-10
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	33.160	19.364
Antenneindtægter	-561.159	-529.499
Antenneomkostninger	579.750	543.295
	51.751	33.160

Noter til balancen - fortsat

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Note 16. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	11.149	7.987
Indtægter	-365.001	-301.422
Internetomkostninger	366.373	304.584
	<u>12.521</u>	<u>11.149</u>
Note 17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	486.162	367.606
Forsikringssager	7.313	11.947
Deposita beboerrum	0	2.020
Ydelser til viderfaktureringsadministrator	500	0
Øvrige tilgodehavender	24.356	978
	<u>793.331</u>	<u>657.551</u>
Note 18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	17.119.573	11.344.400
Nykredit Bank, aftalekonto	20.000.000	0
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	176.973	149.730
Kassebeholdning	14.719	7.327
	<u>37.311.265</u>	<u>11.501.457</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
Nykredit A/S 19	829.327	2.098.148	44.918.618	62.900.111	64.998.259
Nykredit A/S 20	336.716	150.973	8.065.983	8.549.027	0
Nykredit A/S 21	127.253	42.442	10.177.747	10.197.558	0
Nykredit A/S 22	145.617	0	10.207.369	10.521.000	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				92.167.696	64.998.259
Kursregulering af prioritetsgæld				-18.797.979	-13.728.391
		<u>2.291.563</u>	<u>73.369.717</u>	<u>73.369.717</u>	<u>51.269.868</u>
Betalte renter	<u>1.438.913</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	2.451.205	2.098.147
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>70.918.512</u>	<u>49.171.721</u>
	<u>73.369.717</u>	<u>51.269.868</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>79.577.255</u>	<u>54.320.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 19: Hovedstol kr. 70.158.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8824 % p.a. Restløbetid 26 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 2.116.681

Nykredit A/S, kontantlån 20: Hovedstol kr. 8.700.000. Pålydende rente 3,5% p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7680% p.a. Restløbetid 29 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 165.549.

Nykredit A/S, kontantlån 21: Hovedstol kr. 10.240.000. Pålydende rente 4,0% p.a. konvetibelt. Effektiv rentesats 4,4528% p.a. Restløbetid 29 år og 9 mdr. Næste års afdrag ugdør kr. 168.975.

Nykredit A/S obligationslån 22: Hovedstol kr. 10.521.000. Pålydende rente 5% p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 5% p.a. Restløbetid 29 år og 9 mdr. Afdragsfrit indtil 11. marts 2053.

Noter til balancen - fortsat

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Note 20. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.225.470	1.237.020
Fjernvarmeomkostninger	882.391	812.572
	<u>343.079</u>	<u>424.448</u>
Note 21. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	510.152	512.024
Vandomkostninger	323.150	349.034
	<u>187.002</u>	<u>162.990</u>
Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	202.837	206.495
Hensat i året	14.674	13.938
	<u>217.511</u>	<u>220.433</u>
Anvendt	0	0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse	0	17.596
Saldo 30. juni	<u>217.511</u>	<u>202.837</u>
Note 23. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	62.500	62.500
Skyldig A-skat mv.	6.424	5.967
Skyldig valuar, afsat	54.000	51.000
Afsat løn og bestyrelses honorar	3.900	7.600
Afsat skyldige renter	0	35.000
Afsat Relatel	150	0
Skyldig Borup Kloak teknik rottesikring/skybrudssikring	182.100	0
Diverse kreditorer	139.576	134.846
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
	<u>450.750</u>	<u>299.013</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 24. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 93.341.994 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 521.624.000.

Hovedstol på lån 19 i Nykredit er nedlyst pr. 22. august 2023 med kr. 1.043.767 fra kr. 64.998.259 til kr. 63.951.492.

Hovedstol på lån 20 i Nykredit er nedlyst pr. 22. august 2023 med kr. 70.498 fra kr. 8.700.000 til kr. 8.629.502.

Hæftelsesforhold

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er stillet garanti for 4 andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer 8 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		30/6	30/6	30/6	30/6
		2023	2023	2022	2021
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	337	22.599	22.599	22.495
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	303	303	303
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	347	23.301	23.301	23.197

	Sæt kryds	Boligerne s areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Vurderingslejen				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis Ja, anføres hvilken hæftelsesform: Ikke relevant.		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	488.453.000	20.963

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	51.294.678	2.201

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,50

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	822.392	* 12 /	22.599	437
H2	Erhvervslejeindtægter	13.748	* 12 /	22.599	7
H3	Boliglejeindtægter	15.394	* 12 /	22.599	8

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	140	130	118

Feltnr.			kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi		17.655
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.744
K3	Teknisk andelsværdi		19.399

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	29	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	29	31

		%
P	Friværdi	85,13

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	92	92	101

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 9. maj 2020 af Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren International ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 488.453.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5 % inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver og kursgevinst prioritetsgæld 30. juni 2023		413.350.441
Kursregulering af prioritetsgæld		<u>18.797.979</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2023		432.148.420
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-521.624.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	<u>488.453.000</u>	-33.171.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	73.369.717	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni 2023	<u>-73.369.717</u>	<u>0</u>
		<u>398.977.420</u>
	<u>398.977.420</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>340.0000</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 7. november 2022	<u>340.0000</u>
--	-----------------

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal.
Fordelingstal er vurderingsleje.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 340,0000 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	697.000	1	2.050	697.000
2.100	714.000	2	4.200	1.428.000
2.150	731.000	2	4.300	1.462.000
2.350	799.000	3	7.050	2.397.000
2.400	816.000	7	16.800	5.712.000
2.450	833.000	8	19.600	6.664.000
2.500	850.000	11	27.500	9.350.000
2.550	867.000	22	56.100	19.074.000
2.600	884.000	21	54.600	18.564.000
2.650	901.000	43	113.950	38.743.000
2.700	918.000	66	178.200	60.588.000
2.750	935.000	17	46.750	15.895.000
2.800	952.000	7	19.600	6.664.000
2.850	969.000	6	17.100	5.814.000
2.900	986.000	3	8.700	2.958.000
3.000	1.020.000	1	3.000	1.020.000
3.150	1.071.000	1	3.150	1.071.000
3.300	1.122.000	2	6.600	2.244.000
3.350	1.139.000	5	16.750	5.695.000
3.500	1.190.000	5	17.500	5.950.000
3.550	1.207.000	2	7.100	2.414.000
3.600	1.224.000	1	3.600	1.224.000
3.650	1.241.000	10	36.500	12.410.000
3.850	1.309.000	2	7.700	2.618.000
4.145	1.409.300	1	4.145	1.409.300
4.550	1.547.000	2	9.100	3.094.000
4.750	1.615.000	1	4.750	1.615.000
Transport		252	696.395	236.774.300

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		252	696.395	236.774.300
4.850	1.649.000	5	24.250	8.245.000
4.950	1.683.000	2	9.900	3.366.000
5.000	1.700.000	4	20.000	6.800.000
5.050	1.717.000	2	10.100	3.434.000
5.100	1.734.000	3	15.300	5.202.000
5.150	1.751.000	5	25.750	8.755.000
5.200	1.768.000	4	20.800	7.072.000
5.250	1.785.000	3	15.750	5.355.000
5.300	1.802.000	7	37.100	12.614.000
5.350	1.819.000	5	26.750	9.095.000
5.400	1.836.000	14	75.600	25.704.000
5.450	1.853.000	3	16.350	5.559.000
5.500	1.870.000	3	16.500	5.610.000
5.550	1.887.000	2	11.100	3.774.000
5.650	1.921.000	1	5.650	1.921.000
5.700	1.938.000	2	11.400	3.876.000
5.800	1.972.000	3	17.400	5.916.000
5.900	2.006.000	1	5.900	2.006.000
6.050	2.057.000	1	6.050	2.057.000
6.100	2.074.000	1	6.100	2.074.000
6.200	2.108.000	2	12.400	4.216.000
6.400	2.176.000	1	6.400	2.176.000
6.547	2.225.980	1	6.547	2.225.980
6.571	2.234.140	1	6.571	2.234.140
6.900	2.346.000	1	6.900	2.346.000
7.200	2.448.000	2	14.400	4.896.000
7.300	2.482.000	1	7.300	2.482.000
7.350	2.499.000	2	14.700	4.998.000
8.000	2.720.000	2	16.000	5.440.000
8.100	2.754.000	1	8.100	2.754.000
Afrunding				0
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>398.977.420</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. 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 registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt gældsbev.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld) samt samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt en kassebeholdning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til en tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 25, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom samt prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til (kostpris, dagsværdi). I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	488.453.000	20.963

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	51.294.678	2.201
----	-------------------------------------	------------	-------

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	437

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.655
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.744
K3	Teknisk andelsværdi	19.399

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	85,13