

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 2023 - 30. juni 2024

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
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	25
Anvendt regnskabspraksis	28
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 / 2024

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. september 2024

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 2023/2024. 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 17. september 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 17. september 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

		Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.471.179	9.471.223
Opkrævning bidrag til altaner		527.760	528.000
Lejeindtægter	1	286.033	385.000
Øvrige indtægter	2	174.485	30.000
Ventelistegebyr		83.100	25.000
Forbedringer, indgået ved salg		268.767	0
		<u>10.811.324</u>	<u>10.439.223</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.946.804	1.920.000
Forbrugsafgifter	4	1.094.657	1.050.000
Renholdelse	5	1.162.038	1.169.000
Vedligeholdelse, løbende	6	338.144	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	176.675	250.000
Særskilte projekter, vedligeholdelsesdel	8	17.551.248	0
Drift af vaskeri	9	-89.461	0
Foreningsomkostninger	10	1.168.067	1.137.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	12.954	13.000
Afskrivninger inventar mv.	14 + 15	28.045	28.045
Omkostninger i alt		<u>23.389.171</u>	<u>6.067.545</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-12.577.847</u>	<u>4.371.678</u>
Finansielle indtægter	11	518.642	100.000
Finansielle omkostninger	12	2.220.145	2.237.079
Finansielle poster, netto		<u>1.701.503</u>	<u>2.137.079</u>
Resultat før skat		-14.279.350	2.234.599
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-14.279.350</u>	<u>2.234.599</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		5.000.000	0
Overført til/fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		23.279	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-19.302.629	2.234.599
		<u>-14.279.350</u>	<u>2.234.599</u>
Likviditetresultat			
Årets resultat		-14.279.350	2.234.599
Betalte prioritetsafdrag		-2.451.206	-2.451.206
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		28.045	28.045
Kurstab og låneomkostninger		-334.270	0
Likviditetresultat i alt		<u>-17.036.781</u>	<u>-188.562</u>

Balance**pr. 30. juni 2024**

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	13	538.979.745	521.588.700
Installationer/vaskeri mv.	14	7.255	35.300
Inventar, driftsmateriel mv.	15	0	0
		<u>538.987.000</u>	<u>521.624.000</u>
Igangværende byggesag udskiftning af vinduer		0	1.458.243
Materielle anlægsaktiver		<u>538.987.000</u>	<u>523.082.243</u>
Anlægsaktiver		<u>538.987.000</u>	<u>523.082.243</u>
Restancer		5.379	0
Antenneregnskab	16	70.524	51.751
Internetregnskab	17	6.219	12.521
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		76.109	0
Grundejernes investeringsfond		23.279	0
Andre tilgodehavender	18	850.652	793.331
Tilgodehavender		<u>1.032.162</u>	<u>857.603</u>
Likvide beholdninger	19	<u>18.093.659</u>	<u>37.311.265</u>
Omsætningsaktiver		<u>19.125.821</u>	<u>38.168.868</u>
Aktiver		<u>558.112.821</u>	<u>561.251.111</u>

Balance**pr. 30. juni 2024**

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.764.096	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		435.535.042	427.585.660
Overført resultat		-5.399.012	2.802.489
Egenkapital før andre reserver		<u>431.900.126</u>	<u>432.148.420</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		16.777.732	31.294.678
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		25.000.000	20.000.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		23.279	0
Andre reserver		<u>41.801.011</u>	<u>51.294.678</u>
Egenkapital		<u>473.701.137</u>	<u>483.443.098</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	<u>193.478</u>	<u>217.511</u>
Hensatte forpligtelser		<u>193.478</u>	<u>217.511</u>
Prioritetsgæld	20	<u>72.730.133</u>	<u>70.918.512</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>72.730.133</u>	<u>70.918.512</u>
Prioritetsgæld	20	2.483.879	2.451.205
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		5.849.924	3.128.601
Varmeregnskab	21	274.404	343.079
Vandregnskab	22	117.565	187.002
Skattekontoen		729.465	0
Deposita og forudbetalt leje		64.322	94.053
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		32.990	0
Mellemregning administrator		31.900	17.300
Øvrig gæld	24	<u>1.903.624</u>	<u>450.750</u>
		<u>11.488.073</u>	<u>6.671.990</u>
Gældsforpligtelser		<u>84.218.206</u>	<u>77.590.502</u>
Passiver		<u>558.112.821</u>	<u>561.251.111</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.760.271	1.760.271
Tilgang ny andel	3.825	0
	<u>1.764.096</u>	<u>1.760.271</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	427.585.660	429.406.377
Årets opskrivning	7.949.382	-1.820.717
	<u>435.535.042</u>	<u>427.585.660</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	2.802.489	695.772
Tillægsværdi ny andel	879.683	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-4.295.501	5.069.588
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	14.516.946	-5.633.563
Rest af årets resultat	-19.302.629	2.670.692
	<u>-5.399.012</u>	<u>2.802.489</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>431.900.126</u>	<u>432.148.420</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	31.294.678	25.661.115
Overført til/fra "Overført resultat"	-14.516.946	5.633.563
	<u>16.777.732</u>	<u>31.294.678</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	20.000.000	20.000.000
Reserveret/anvendt i året	5.000.000	0
	<u>25.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>41.777.732</u>	<u>51.294.678</u>

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2024, fortsat

	2024	2023
	kr.	kr.
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve, primo	0	0
Reserveret i året	<u>23.279</u>	<u>0</u>
	<u>23.279</u>	<u>0</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>23.279</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>41.801.011</u>	<u>51.294.678</u>
Egenkapital i alt	<u>473.701.137</u>	<u>483.443.098</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022/2023 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	135.975		136.810
Lejeindtægter beboelseslejemål, forbedringer	25.019		29.258
Lejeindtægter erhvervslejemål	166.330		160.793
Leje, tomgang	-41.291		-23.238
Indtægt vedr. indvendig vedligeholdelse	0		14.544
	<u>286.033</u>	<u>385.000</u>	<u>318.167</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Husdyr og blomsterkasser	11.463		10.473
Kældre og loftsrum	95.223		95.351
Fælleslokale	17.550		9.655
Øvrige indtægter	50.249		12.542
	<u>174.485</u>	<u>30.000</u>	<u>128.021</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.436.656		1.416.821
Forsikringer	507.969		475.481
Abonnementer	2.179		1.891
	<u>1.946.804</u>	<u>1.920.000</u>	<u>1.894.193</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	1.045.299		885.857
Varme fælleshus/lokale	3.089		1.950
Forbrugsafgifter tomgang	7.355		2.314
Elforbrug:			
Forbrug	139.780		179.556
Refusion vedrørende solceller	-20.866		-23.440
Overført til vaskeri	-80.000		-80.000
	<u>38.914</u>		<u>-80.000</u>
	<u>1.094.657</u>	<u>1.050.000</u>	<u>966.237</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Renholdelse			
Vinduespolering	0		11.412
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	138.909		53.568
Bortkørsel af affald	0		42.703
Snerydning, vejsalt m.v.	95.375		85.933
Bestyrelseskontor m.v.	14.931		12.140
Trappevask	120.938		420.899
Viceværtsservice	791.885		524.195
Hovedrengøring	0		9.859
	<u>1.162.038</u>	<u>1.169.000</u>	<u>1.160.709</u>

Note 6. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	0		19.854
Snedker og tømrer	55.000		1.969
Blikkenslager VVS	55.311		159.227
Kloakarbejde	15.928		15.460
Varmeanlæg	86.478		50.086
Elektriker	78.164		20.161
Maler	0		599
Glarmester	0		1.452
Teknisk bistand	28.538		85.805
Låseservice, nøgler og skilte	15.028		30.432
Diverse vedligeholdelse	3.697		0
Drift af maskiner	0		250
Omkostninger salg af andel	0		11.471
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	500.000	0
	<u>338.144</u>	<u>500.000</u>	<u>396.766</u>

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Rottebekæmpelse	176.675	250.000	333.243
	<u>176.675</u>	<u>250.000</u>	<u>333.243</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022/2023 kr.
Note 8. Særskilte projekter, vedligeholdelsesdel			
Vinduesprojekt, generalforsamling 11. maj 2022	26.039.567		0
Vinduesprojekt, heraf forbedringsandel 33,33 %	-8.678.988		0
	<u>17.360.579</u>		<u>0</u>
 Loftsdøre, brandforhold, generalforsamling 7. nov. 2022	953.344		0
Loftsdøre, heraf forbedringsandel 80 %	-762.675		0
	<u>190.669</u>		<u>0</u>
			0
I alt	<u>17.551.248</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Note 9. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>270.806</u>		<u>210.725</u>
 Elforbrug, anslået	80.000		80.000
Vandforbrug vaskeri	27.921		27.864
Varme, anslået	15.000		15.000
Sæbe m.v.	19.342		27.348
Reparation og vedligehold	38.697		29.648
Internet	385		0
Inventar	<u>0</u>		<u>2.025</u>
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	<u>181.345</u>		<u>181.885</u>
 Netto	<u>-89.461</u>	<u>0</u>	<u>-28.840</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	175.000	175.000	175.000
Administrationshonorar	551.482	577.000	542.723
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	62.500	62.500
Honorar valuar	57.000	55.000	54.494
Advokatombkostninger	6.250	0	0
Vand- og varmeregnskabshonorar, lsta	146.140	145.000	141.591
Fælleslokaler og aktiviteter	44.052	40.000	19.794
Generalforsamling og møder	9.651		22.987
Abonnement, ABF	16.150	0	15.557
Repræsentation, gaver	7.252	0	0
Kontorartikler m.v.	6.172	80.000	5.838
Drift EDB og intenetopkobling	2.544		8.941
Porto m.v.	35.238		26.204
Telefon	4.318		4.008
Gebyrer m.v.	36.235		37.980
Tab på tilgodehavender	1.783		0
Diverse	3.300		0
	<u>1.168.067</u>	<u>1.137.500</u>	<u>1.120.617</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	89.836	86.250	138
Renteindtægter, aftaleindlån	80.768	0	95.454
Renteindtægter, gældsbev.	13.750	13.750	13.750
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	18	0	0
Låneomkostninger 2022/23 medtaget i vinduesprojekt	334.270	0	0
	<u>518.642</u>	<u>100.000</u>	<u>109.342</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.207.079	2.237.079	1.438.913
Renteomkostninger, bank	0	0	24.799
Renteomkostninger, SKAT	13.066	0	0
Omkostninger omlægning af lån	0	0	666.961
	<u>2.220.145</u>	<u>2.237.079</u>	<u>2.130.673</u>

Noter til balancen

	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Note 13. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2023	94.003.040	91.868.278
Tilgang, altanprojekt	0	2.134.762
Forbedringsandel, vinduesprojekt	8.678.988	0
Forbedringsandel, loftsdøre	762.675	0
Kostpris 30. juni 2024	103.444.703	94.003.040
Opskrivninger 1. juli 2023	427.585.660	429.406.377
Årets opskrivning	7.949.382	-1.820.717
Opskrivninger 30. juni 2024	435.535.042	427.585.660
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	538.979.745	521.588.700
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	289.000.000	289.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren International ApS, den 30. juni 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 538.987.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 % med 2 % 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	609	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.625	kr./m2
Moderniseringsomkostninger	6.000	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,35 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 69.513.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 50.459.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 103.444.703.

Noter til balancen - fortsat

	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Note 14. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	3.076.687	3.076.687
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>3.076.687</u>	<u>3.076.687</u>
 Akkumulerede afskrivninger 1. juli	 3.041.387	 3.013.342
Afskrivning indeværende år	28.045	28.045
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>3.069.432</u>	<u>3.041.387</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni	 <u>7.255</u>	 <u>35.300</u>
 Forventet levetid, år	 <u>5-10</u>	 <u>5-10</u>
 Note 15. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
 Akkumulerede afskrivninger 1. juli	 275.097	 275.097
Afskrivning indeværende år	0	0
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 Forventet levetid, år	 <u>5-10</u>	 <u>5-10</u>
 Note 16. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	51.751	33.160
Antenneindtægter	-582.902	-561.159
Antenneomkostninger	601.675	579.750
	<u>70.524</u>	<u>51.751</u>

Noter til balancen - fortsat

	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Note 17. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	12.521	11.149
Indtægter	-406.806	-365.001
Internetomkostninger	400.504	366.373
	<u>6.219</u>	<u>12.521</u>
Note 18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	387.202	486.162
Forsikringssager	0	7.313
Ydelser til viderfaktureringsadministrator	0	500
Grundejernes Investeringsfond	3.614	0
Øvrige tilgodehavender	184.836	24.356
	<u>850.652</u>	<u>793.331</u>
Note 19. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	17.846.635	17.119.573
Nykredit Bank, aftalekonto	0	20.000.000
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	241.365	176.973
Kassebeholdning	5.659	14.719
	<u>18.093.659</u>	<u>37.311.265</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Nykredit A/S 19	805.864	2.116.681	46.008.203	60.783.430	62.900.111
Nykredit A/S 20	350.117	165.549	8.257.322	8.383.477	8.549.027
Nykredit A/S 21	487.475	168.976	10.366.044	10.028.583	10.197.558
Nykredit A/S 22	563.623	0	10.582.443	10.521.000	10.521.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				89.716.490	92.167.696
Kursregulering af prioritetsgæld				-14.502.478	-18.797.979
		<u>2.451.206</u>	<u>75.214.012</u>	<u>75.214.012</u>	<u>73.369.717</u>
Betalte renter	<u>2.207.079</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	2.483.879	2.451.205
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>72.730.133</u>	<u>70.918.512</u>
	<u>75.214.012</u>	<u>73.369.717</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>76.954.000</u>	<u>79.577.255</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 25 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 2.135.378.

Nykredit A/S, kontantlån 20: Hovedstol kr. 8.700.000. Pålydende rente 3,5 % p.a. konvertibelt.
Effektiv rentesats 3,7680 % p.a. Restløbetid 28 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 171.875.

Nykredit A/S, kontantlån 21: Hovedstol kr. 10.240.000. Pålydende rente 4 % p.a. konvetibelt.
Effektiv rentesats 4,4528 % p.a. Restløbetid 28 år og 9 mdr. Næste års afdrag ugdør kr. 176.626.

Nykredit A/S obligationslån 22: Hovedstol kr. 10.521.000. Pålydende rente 5 % p.a. konvertibelt.
Effektiv rentesats 5 % p.a. Restløbetid 28 år og 9 mdr. Afdragsfrit indtil 11. marts 2053.

Noter til balancen - fortsat

	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Note 21. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.223.620	1.225.470
Fjernvarmeomkostninger	949.216	882.391
	<u>274.404</u>	<u>343.079</u>
Note 22. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	506.184	510.152
Vandomkostninger	388.619	323.150
	<u>117.565</u>	<u>187.002</u>
Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	217.511	202.837
Hensat i året	12.954	14.674
	<u>230.465</u>	<u>217.511</u>
Anvendt	0	0
Saldo indvendig vedligeholdelse, solgt andel	36.987	0
Saldo 30. juni	<u>193.478</u>	<u>217.511</u>
Note 24. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	62.500	62.500
Skyldig A-skat mv.	18.717	6.424
Skyldig valuar, afsat	0	54.000
Afsat løn og bestyrelses honorar	0	3.900
Viceværtsservice	74.009	0
Afsat Relatel	0	150
Skyldig Borup Kloak teknik rottesikring/skybrudssikring	0	182.100
Diverse kreditorer	1.746.298	139.576
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
	<u>1.903.624</u>	<u>450.750</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 25. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitutter, oprindeligt kr. 93.341.994 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 538.987.000.

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 26, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for 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 7 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		30/6	30/6	30/6	30/6
		2024	2024	2023	2022
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	329	22.558	22.599	22.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	254	303	303
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	338	23.211	23.301	23.301

	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: Fordelingstal				

	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 26. 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	506.948.294	21.841

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.777.732	1.800

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,24

	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 26. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	795.769	* 12 /	22.558	423
H2	Erhvervslejeindtægter	14.049	* 12 /	22.558	7
H3	Boliglejeindtægter	13.588	* 12 /	22.558	7

		År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	130	118	-633

Feltnr.			kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi		17.726
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		2.886
K3	Teknisk andelsværdi		20.612

		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	17	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	14	8
M3	Vedligeholdelse i alt	29	31	23

		%
P	Friværdi	84,37

		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	101	109

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 27. 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 2024			417.397.648
Kursregulering af prioritetsgæld			14.502.478
Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2024			431.900.126
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi		-538.987.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	488.453.000		
Tilgang, forbedring altaner	9.053.631		
Tilgang forbedring vinduesprojektr	8.678.988		
Tilgang, forbedring loftsdøre	762.675	506.948.294	-32.038.706
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		75.214.012	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni 2024		-75.214.012	0
			399.861.420
	399.861.420		
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.176.063		340,0000
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:			
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 25. oktober 2023			340,0000

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.176.063, 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	6	14.700	4.998.000
2.500	850.000	11	27.500	9.350.000
2.550	867.000	21	53.550	18.207.000
2.600	884.000	19	49.400	16.796.000
2.650	901.000	36	95.400	32.436.000
2.700	918.000	65	175.500	59.670.000
2.750	935.000	17	46.750	15.895.000
2.800	952.000	6	16.800	5.712.000
2.850	969.000	5	14.250	4.845.000
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	8	29.200	9.928.000
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		235	649.545	220.845.300

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		235	649.545	220.845.300
4.850	1.649.000	5	24.250	8.245.000
4.900	1.666.000	1	4.900	1.666.000
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	5	26.000	8.840.000
5.250	1.785.000	4	21.000	7.140.000
5.300	1.802.000	9	47.700	16.218.000
5.350	1.819.000	6	32.100	10.914.000
5.400	1.836.000	15	81.000	27.540.000
5.450	1.853.000	4	21.800	7.412.000
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	2	14.600	4.964.000
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
		329	1.176.063	399.861.420

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 rentekomkostninger 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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 26, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27.

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 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. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	506.948.294	21.841

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.777.732	1.800
----	-------------------------------------	------------	-------

		kr. pr. m²
H1	Boligafgift	423

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	17.726
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.886
K3	Teknisk andelsværdi	20.612

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

		%
P	Friværdi	84,37