

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 2024 - 30. juni 2025

Administrator:

SANGEA Advokatanpartsselskab

Dyregårdsvej 2

2740 Skovlunde

Tlf.: 70 22 01 22

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	26
Anvendt regnskabspraksis	29

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, forperson

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab

Dyregårdsvej 2

2740 Skovlunde

Tlf.: 70 22 01 22

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2.th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. oktober 2025

Bestyrelsen:

Sandie Bøgelund, forperson

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. 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 2. oktober 2025

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2. oktober 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

		Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.550.094	9.550.000
Opkrævning bidrag til altaner		527.760	528.000
Lejeindtægter	1	250.824	455.500
Øvrige indtægter	2	132.348	0
Ventelistegebyr		29.700	50.000
Forbedringer, indgået ved salg		0	0
		<u>10.490.726</u>	<u>10.583.500</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	2.012.462	2.043.200
Forbrugsafgifter	4	1.118.153	1.196.000
Renholdelse	5	1.620.213	1.418.688
Vedligeholdelse, løbende	6	558.554	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	218.938	250.000
Særskilte projekter, vedligeholdelsesdel	8	0	0
Drift af vaskeri	9	-86.983	0
Foreningsomkostninger	10	1.011.520	1.013.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	13.335	13.000
Afskrivninger inventar mv.	14 + 15	7.255	7.300
Omkostninger i alt		<u>6.473.447</u>	<u>6.441.188</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.017.279</u>	<u>4.142.312</u>
Finansielle indtægter	11	73.414	64.000
Finansielle omkostninger	12	2.163.547	2.170.000
Finansielle poster, netto		<u>2.090.133</u>	<u>2.106.000</u>
Resultat før skat		1.927.146	2.036.312
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>1.927.146</u>	<u>2.036.312</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Overført til/fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.927.146	2.036.312
		<u>1.927.146</u>	<u>2.036.312</u>
Likviditetresultat			
Årets resultat		1.927.146	2.036.312
Betalte prioritetsafdrag		-2.483.881	-2.483.881
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		7.255	7.300
Kurstab og låneomkostninger		0	0
Likviditetresultat i alt		<u>-549.480</u>	<u>-440.269</u>

Balance

pr. 30. juni 2025

		2025	2024
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	13	549.806.364	538.979.745
Installationer/vaskeri mv.	14	0	7.255
Inventar, driftsmateriel mv.	15	0	0
		<u>549.806.364</u>	<u>538.987.000</u>
Igangværende byggesag udskiftning af vinduer		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>549.806.364</u>	<u>538.987.000</u>
Anlægsaktiver		<u>549.806.364</u>	<u>538.987.000</u>
Restancer		0	5.379
Antenneregnskab	16	75.243	70.524
Internetregnskab	17	15.998	6.219
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		0	76.109
Grundejernes investeringsfond		0	23.279
Andre tilgodehavender	18	887.044	850.652
Mellemregning administrator		63.075	0
Tilgodehavender		<u>1.041.360</u>	<u>1.032.162</u>
Likvide beholdninger	19	<u>13.945.927</u>	<u>18.093.659</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.987.287</u>	<u>19.125.821</u>
Aktiver		<u><u>564.793.651</u></u>	<u><u>558.112.821</u></u>

Balance

pr. 30. juni 2025

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.764.096	1.764.096
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		446.361.661	435.535.042
Overført resultat		-5.406.267	-5.399.012
Egenkapital før andre reserver		<u>442.719.490</u>	<u>431.900.126</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		16.997.189	16.777.732
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		25.000.000	25.000.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		23.279	23.279
Andre reserver		<u>42.020.468</u>	<u>41.801.011</u>
Egenkapital		<u>484.739.958</u>	<u>473.701.137</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	<u>206.813</u>	<u>193.478</u>
Hensatte forpligtelser		<u>206.813</u>	<u>193.478</u>
Prioritetsgæld	20	<u>71.927.769</u>	<u>72.730.133</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>71.927.769</u>	<u>72.730.133</u>
Prioritetsgæld	20	2.517.307	2.483.879
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		1.089.359	5.849.924
Restancer		2.987.339	0
Varmeregnskab	21	278.600	274.404
Vandregnskab	22	115.040	117.565
Skattekontoen		0	729.465
Deposita og forudbetalt leje		111.609	64.322
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		0	32.990
Mellemregning administrator		0	31.900
Øvrig gæld	24	<u>819.857</u>	<u>1.903.624</u>
		<u>7.919.111</u>	<u>11.488.073</u>
Gældsforpligtelser		<u>79.846.880</u>	<u>84.218.206</u>
Passiver		<u>564.793.651</u>	<u>558.112.821</u>

Eventualaktiver og -forpligtelser	25
Nøgleoplysninger	26
Beregning af andelsværdi	27

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.764.096	1.760.271
Tilgang ny andel	0	3.825
	<u>1.764.096</u>	<u>1.764.096</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	435.535.042	427.585.660
Årets opskrivning	10.826.619	7.949.382
	<u>446.361.661</u>	<u>435.535.042</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-5.399.012	2.802.489
Tillægsværdi ny andel	0	879.683
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-1.714.944	-4.295.501
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-219.457	14.516.946
Rest af årets resultat	1.927.146	-19.302.629
	<u>-5.406.267</u>	<u>-5.399.012</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>442.719.490</u>	<u>431.900.126</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	16.777.732	31.294.678
Overført til/fra "Overført resultat"	219.457	-14.516.946
	<u>16.997.189</u>	<u>16.777.732</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	25.000.000	20.000.000
Reserveret/anvendt i året	0	5.000.000
	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>41.997.189</u>	<u>41.777.732</u>

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2025, fortsat

	2025	2024
	kr.	kr.
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve, primo	23.279	0
Reserveret i året	<u>0</u>	<u>23.279</u>
	<u>23.279</u>	<u>23.279</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>23.279</u>	<u>23.279</u>
Andre reserver	<u>42.020.468</u>	<u>41.801.011</u>
Egenkapital i alt	<u>484.739.958</u>	<u>473.701.137</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024/2025 kr.	Budget 2024/2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023/2024 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	144.972		135.975
Lejeindtægter beboelseslejemål, forbedringer	25.019		25.019
Lejeindtægter erhvervslejemål	171.238		166.330
Leje, tomgang	-90.405		-41.291
	<u>250.824</u>	<u>455.500</u>	<u>286.033</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Husdyr og blomsterkasser	8.388		11.463
Kældre og loftsrum	99.217		95.223
Fælleslokale	15.550		17.550
Øvrige indtægter	9.193		50.249
	<u>132.348</u>	<u>0</u>	<u>174.485</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Grundskyld	1.510.272	1.519.000	1.436.656
Forsikringer	499.745	505.000	507.969
Abonnementer	2.445	19.200	2.179
	<u>2.012.462</u>	<u>2.043.200</u>	<u>1.946.804</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	1.101.906	1.131.000,00	1.045.299
Varme fælleshus/lokale	3.208	0,00	3.089
Forbrugsafgifter tomgang	9.825	11.000,00	7.355
Elforbrug:			
Forbrug	117.760	54.000,00	139.780
Refusion vedrørende solceller	-34.546		-20.866
Overført til vaskeri	-80.000		-80.000
	<u>3.214</u>	<u>1.196.000</u>	<u>1.094.657</u>
	<u>1.118.153</u>	<u>1.196.000</u>	<u>1.094.657</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Renholdelse			
Vinduespolering	21.734	0	0
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	160.184	312.000	138.909
Bortkørsel af affald	1.055	0	0
Snerydning, vejsalt m.v.	139.719	95.000	95.375
Bestyrelseskontor m.v.	19.963	15.200	14.931
Trappevask	349.625	246.488	120.938
Viceværtsservice	741.769	750.000	791.885
Hovedrengøring	185.070	0	0
Skadedyr/rottesikring	1.094	0	0
	<u>1.620.213</u>	<u>1.418.688</u>	<u>1.162.038</u>

Note 6. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	559		0
Snedker og tømrer	10.911		55.000
Blikkenslager VVS	48.804		55.311
Kloakarbejde	80.475		15.928
Varmeanlæg	61.911		86.478
Elektriker	68.951		78.164
Maler	94.656		0
Murer	11.126		0
Teknisk bistand	45.760		28.538
Låseservice, nøgler og skilte	45.320		15.028
Diverse vedligeholdelse	90.081		3.697
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	500.000	0
	<u>558.554</u>	<u>500.000</u>	<u>338.144</u>

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Rottebekæmpelse	<u>218.938</u>	<u>250.000</u>	<u>176.675</u>
	<u>218.938</u>	<u>250.000</u>	<u>176.675</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024/2025 kr.	Budget 2024/2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023/2024 kr.
Note 8. Særskilte projekter, vedligeholdelsesdel			
Vinduesprojekt, generalforsamling 11. maj 2022	0		26.039.567
Vinduesprojekt, heraf forbedringsandel 33,33 %	0		-8.678.988
	<u>0</u>		<u>17.360.579</u>
Loftsdøre, brandforhold, generalforsamling 7. nov. 2022	0		953.344
Loftsdøre, heraf forbedringsandel 80 %	0		-762.675
	<u>0</u>		<u>190.669</u>
			0
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.551.248</u>
Note 9. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>263.839</u>		<u>270.806</u>
Elforbrug, anslået	80.000		80.000
Vandforbrug vaskeri	30.698		27.921
Varme, anslået	-15.000		15.000
Sæbe m.v.	39.193		19.342
Reparation og vedligehold	39.869		38.697
Internet	<u>2.096</u>		<u>385</u>
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	<u>176.856</u>		<u>181.345</u>
Nettoindtægt	<u>-86.983</u>	<u>0</u>	<u>-89.461</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Foreningsomkostninger			
Bestyrelses honorarer	175.000	175.000	175.000
St. Bededagstillæg + feriepenge hensat	97	0	0
Administrationshonorar	413.105	407.000	551.482
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	63.000	63.000	62.500
Honorar valuar	61.150	59.000	57.000
Advokatombkostninger	2.800	0	6.250
Vand- og varmeregnskabshonorar, lsta	152.271	150.000	146.140
Fælleslokaler og aktiviteter	0	45.000	44.052
Generalforsamling og møder	11.699	10.000	9.651
Abonnement, ABF	16.838	0	16.150
Repræsentation, gaver	4.697	10.000	7.252
Kontorartikler m.v.	21.012	6.000	6.172
Drift EDB og internetopkobling	4.392	3.000	2.544
Porto m.v.	27.949	36.000	35.238
Telefon	2.794	4.000	4.318
Gebyrer m.v.	50.653	37.000	36.235
Tab på tilgodehavender	0	0	1.783
Diverse	1.063	5.000	3.300
	<u>1.011.520</u>	<u>1.013.000</u>	<u>1.168.067</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	917	64.000	89.836
Renteindtægter, aftaleindlån	58.747	0	80.768
Renteindtægter, gældsbrev	13.750	0	13.750
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	0	18
Låneomkostninger 2022/23 medtaget i vinduesprojekt	0	0	334.270
	<u>73.414</u>	<u>64.000</u>	<u>518.642</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.163.523	2.170.000	2.207.079
Renteomkostninger, SKAT	24	0	13.066
	<u>2.163.547</u>	<u>2.170.000</u>	<u>2.220.145</u>

Noter til balancen

	2024/2025	2023/2024
	kr.	kr.
Note 13. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2024	103.444.703	94.003.040
Forbedringsandel, vinduesprojekt	0	8.678.988
Forbedringsandel, loftsdøre	0	762.675
Kostpris 30. juni 2025	103.444.703	103.444.703
Opskrivninger 1. juli 2024	435.535.042	427.585.660
Årets opskrivning	10.826.619	7.949.382
Opskrivninger 30. juni 2025	446.361.661	435.535.042
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	549.806.364	538.979.745

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren International ApS, den 30. juni 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 549.806.364 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35 % inkl. 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	1.650	kr./m2
Moderniseringsomkostninger	6.500	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. 53.336.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 51.415.000.

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

	2024/2025	2023/2024
	kr.	kr.
Note 14. 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	3.069.432	3.041.387
Afskrivning indeværende år	7.255	28.045
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	3.076.687	3.069.432
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	7.255
Forventet levetid, år	5-10	5-10
Note 15. 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 16. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	70.524	51.751
Antenneindtægter	-619.551	-582.902
Antenneomkostninger	624.270	601.675
	75.243	70.524

Noter til balancen - fortsat

	2024/2025	2023/2024
	kr.	kr.
Note 17. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	6.219	12.521
Indtægter	-407.495	-406.806
Internetomkostninger	417.274	400.504
	<u>15.998</u>	<u>6.219</u>
Note 18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	341.231	387.202
Forsikringssager	218.938	0
Grundejernes Investeringsfond	51.650	3.614
Øvrige tilgodehavender	<u>225</u>	<u>184.836</u>
	<u>887.044</u>	<u>850.652</u>
Note 19. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	13.656.728	17.846.635
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	286.786	241.365
Kassebeholdning	<u>2.413</u>	<u>5.659</u>
	<u>13.945.927</u>	<u>18.093.659</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Nykredit A/S 19	777.761	2.135.378	44.994.339	58.648.052	60.783.430
Nykredit A/S 20	343.115	171.876	8.239.524	8.211.602	8.383.477
Nykredit A/S 21	479.120	176.627	10.374.478	9.851.956	10.028.583
Nykredit A/S 22	563.527	0	10.836.735	10.521.000	10.521.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				87.232.610	89.716.490
Kursregulering af prioritetsgæld				-12.787.534	-14.502.478
		<u>2.483.881</u>	<u>74.445.076</u>	<u>74.445.076</u>	<u>75.214.012</u>
Betalte renter	<u>2.163.523</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	2.517.307	2.483.879
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>71.927.769</u>	<u>72.730.133</u>
	<u>74.445.076</u>	<u>75.214.012</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>74.300.000</u>	<u>76.954.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 19: Hovedstol oprindelig kr. 70.158.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8824 % p.a. Restløbetid 24 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 2.154.240.

Nykredit A/S, kontantlån 20: Hovedstol oprindelig kr. 8.700.000. Pålydende rente 3,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7680 % p.a. Restløbetid 27 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 178.444.

Nykredit A/S, kontantlån 21: Hovedstol oprindelig kr. 10.240.000. Pålydende rente 4 % p.a. konvetibelt. Effektiv rentesats 4,4528 % p.a. Restløbetid 27 år og 9 mdr. Næste års afdrag ugdør kr. 184.623.

Nykredit A/S obligationslån 22: Hovedstol oprindelig kr. 10.521.000. Pålydende rente 5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 5 % p.a. Restløbetid 27 år og 9 mdr. Afdragsfrit indtil 11. marts 2053.

Noter til balancen - fortsat

	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Note 21. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.231.108	1.223.620
Fjernvarmeomkostninger	952.508	949.216
	<u>278.600</u>	<u>274.404</u>
Note 22. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	505.828	506.184
Vandomkostninger	390.788	388.619
	<u>115.040</u>	<u>117.565</u>
Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	193.478	217.511
Hensat i året	13.335	12.954
	<u>206.813</u>	<u>230.465</u>
Anvendt	0	0
Saldo indvendig vedligeholdelse, solgt andel	0	36.987
Saldo 30. juni	<u>206.813</u>	<u>193.478</u>
Note 24. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	63.000	62.500
Skyldig A-skat mv.	5.292	18.717
Skyldig valuar, afsat	57.250	0
Viceværtsservice	61.875	74.009
Skyldig Borup Kloakteknik rottesikring/skybrudssikring	218.938	0
Diverse kreditorer	194.564	1.746.298
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	0	2.100
Skyldig vedligeholdelse af brønde og kloakledninger	218.938	0
	<u>819.857</u>	<u>1.903.624</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. 549.806.364.

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 30/6 2025 Stk.	BBR Areal 30/6 2025 m ²	BBR Areal 30/6 2024 m ²	BBR Areal 30/6 2023 m ²
B1	Andelsboliger	329	22.558	22.558	22.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	254	254	303
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	338	23.211	23.211	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: Vurderingsleje				

	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	41.997.189	1.809

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,28

	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	796.632	* 12 /	22.558	424
H2	Erhvervslejeindtægter	14.428	* 12 /	22.558	8
H3	Boliglejeindtægter	14.370	* 12 /	22.558	8

		År 2023/24	År 2023/24	År 2024/25
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	118	-633	85

Felt nr.	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	17.726
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.875
K3	Teknisk andelsværdi	20.601

		År 2023/24	År 2023/24	År 2024/25
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	15	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	8	9
M3	Vedligeholdelse i alt	31	23	33

		År 2023/24	År 2023/24	År 2024/25
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	101	109	110

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 beslattes 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 2025			429.931.956
Kursregulering af prioritetsgæld			<u>12.787.534</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2025			442.719.490
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi		-549.806.364	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	488.453.000		
Tilgang, forbedring altaner	9.053.631		
Tilgang forbedring vinduesprojekt	8.678.988		
Tilgang, forbedring loftsdøre	<u>762.675</u>	<u>506.948.294</u>	-42.858.070
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		74.445.076	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni 2025		<u>-74.445.076</u>	<u>0</u>
			<u>399.861.420</u>
	<u>399.861.420</u>		
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.176.063		<u>340,0000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:			
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2024			<u>340,0000</u>

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
		<u>329</u>	<u>1.176.063</u>	<u>399.861.420</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 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 opskrivningshenlæggelsen, 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede 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 korigeret til fastholdt valuarvurdering.