ALBJERG
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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 2025 - 30. juni 2026

Administrator:
SANGEA Advokatanpartsselskab
Dyregårdsvej 2
2740 Skovlunde
Tlf.: 70 22 01 22

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	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
Mads Madsen
Claus Petersen
Bjarne Andersen
Anders Alslev

Administrator
SANGEA Advokatanpartsselskab
Dyregårdsvej 2
2740 Skovlunde
Tlf.: 70 22 01 22

Revision
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringager 4C, 2.th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. oktober 2026

Bestyrelsen:

Sandie Bøgelund, forperson	Mads Madsen
Claus Petersen	Bjarne Andersen
Anders Alslev	

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/2026. 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.

Skovlunde, den 15. oktober 2026

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 15. oktober 2026
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026

	note	Realiseret 2025/2026 kr.	Budget 2025/2026 (ej revideret) kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.826.917	9.820.463
Opkrævning bidrag til altaner		527.760	527.760
Lejeindtægter	1	286.344	375.270
Øvrige indtægter	2	143.261	126.800
Ventelistegebyr		17.300	50.000
		10.801.582	10.900.293
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	2.191.018	2.028.000
Forbrugsafgifter	4	1.001.065	1.150.000
Renholdelse	5	1.406.965	1.497.000
Vedligeholdelse, løbende	6	296.029	600.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	467.636	250.000
Drift af vaskeri	8	-35.747	-80.000
Foreningsomkostninger	9	1.021.357	1.119.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.568	13.460
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	0	0
Omkostninger i alt		6.361.891	6.577.460
Resultat før finansielle poster		4.439.691	4.322.833
Finansielle indtægter	10	46.472	50.000
Finansielle omkostninger	11	2.383.597	2.119.610
Finansielle poster, netto		2.337.125	2.069.610
Resultat før skat		2.102.566	2.253.223
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.102.566	2.253.223
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Overført til/fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		58.026	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		2.044.540	2.253.223
		2.102.566	2.253.223
Likviditetresultat			
Årets resultat		2.102.566	2.253.223
Betalte prioritetsafdrag		-2.517.308	-2.517.310
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	0
Likviditetresultat i alt		-414.742	-264.087

Balance
pr. 30. juni 2026

	note	2026 kr.	2025 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	12	572.358.000	549.806.364
Installationer/vaskeri mv.	13	0	0
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
		572.358.000	549.806.364
Materielle anlægsaktiver		572.358.000	549.806.364
Anlægsaktiver		572.358.000	549.806.364
Restancer		5.438	0
Antenneregnskab	15	105.244	75.243
Internetregnskab	16	22.038	15.998
Afsluttet varmeregnskab		4.561	0
Afsluttet vandregnskab		3.870	0
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		2.108.229	0
Grundejernes investeringsfond		81.305	51.650
Andre tilgodehavender	17	612.924	835.394
Mellemregning administrator		0	63.075
Tilgodehavender		2.943.609	1.041.360
Likvide beholdninger	18	10.614.783	13.945.927
Omsætningsaktiver		13.558.392	14.987.287
Aktiver		585.916.392	564.793.651

Balance
pr. 30. juni 2026

	note	2026 kr.	2025 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.764.096	1.764.096
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		468.913.297	446.361.661
Overført resultat		-23.773.453	-1.221.817
Egenkapital før andre reserver		446.903.940	446.903.940
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		37.059.676	12.812.739
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		25.000.000	25.000.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		81.305	23.279
Andre reserver		62.140.981	37.836.018
Egenkapital		509.044.921	484.739.958
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	209.288	206.813
Hensatte forpligtelser		209.288	206.813
Prioritetsgæld	19	70.030.492	71.927.769
Langfristede gældsforpligtelser		70.030.492	71.927.769
Prioritetsgæld	19	2.551.514	2.517.307
Mellemværende igangværende overdragelser af andele		2.847.880	4.076.698
Varmeregnskab	20	188.953	278.600
Vandregnskab	21	87.261	115.040
Deposita og forudbetalt leje		120.415	111.609
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		96.519	0
Mellemregning administrator		209.800	0
Øvrig gæld	23	529.349	819.857
		6.631.691	7.919.111
Gældsforpligtelser		76.662.183	79.846.880
Passiver		585.916.392	564.793.651

Eventualaktiver og -forpligtelser 24

Nøgleoplysninger 25

Beregning af andelsværdi 26

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2026

	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.764.096	1.764.096
Tilgang ny andel	0	0
	1.764.096	1.764.096
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	446.361.661	435.535.042
Årets opskrivning	22.551.636	10.826.619
	468.913.297	446.361.661
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-1.221.817	-5.399.012
Tillægsværdi ny andel	0	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-349.239	-1.714.944
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-24.246.937	3.964.993
Rest af årets resultat	2.044.540	1.927.146
	-23.773.453	-1.221.817
Egenkapital før andre reserver	**446.903.940**	**446.903.940**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		
Reserve, primo	12.812.739	16.777.732
Overført til/fra "Overført resultat"	24.246.937	-3.964.993
	37.059.676	12.812.739
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	25.000.000	25.000.000
Reserveret/anvendt i året	0	0
	25.000.000	25.000.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**62.059.676**	**37.812.739**

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2026, fortsat

	2026 kr.	2025 kr.
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve, primo	23.279	23.279
Reserveret i året	58.026	0
	81.305	23.279
Andre reserver (bunden) i alt	**81.305**	**23.279**
Andre reserver	**62.140.981**	**37.836.018**
Egenkapital i alt	**509.044.921**	**484.739.958**

Noter til resultatopgørelsen

		Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
		kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter				
Lejeindtægter beboelseslejemål		172.938	154.590	169.991
Lejeindtægter erhvervslejemål		223.776	220.680	171.238
Leje, tomgang		-110.370	0	-90.405
		286.344	375.270	250.824
Note 2. Øvrige indtægter				
Husdyr og blomsterkasser		8.025		8.388
Kældre og loftsrum		120.036		99.217
Fælleslokale		10.400		15.550
Øvrige indtægter		4.800		9.193
		143.261	126.800	132.348
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
Grundskyld		1.620.569	1.520.000	1.510.272
Forsikringer		570.449	508.000	499.745
Abonnementer		0	0	2.445
		2.191.018	2.028.000	2.012.462
Note 4. Forbrugsafgifter				
Renovation		1.008.545	1.131.000	1.101.906
Varme fælleshus/lokale		3.208	4.000	3.208
Forbrugsafgifter tomgang		-10.688	11.000	9.825
Elforbrug:				
Forbrug	89.335		4.000	117.760
Refusion vedrørende solceller	-31.906		0	-34.546
Overført til vaskeri	-57.429	0	0	-80.000
		1.001.065	1.150.000	1.118.153

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Renholdelse			
Vinduespolering	10.269	0	21.734
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	77.686	150.000	160.184
Bortkørsel af affald	8.128	0	1.055
Snerydning, vejsalt m.v.	136.796	147.000	139.719
Bestyrelseskontor m.v.	13.341	0	19.963
Trappevask	409.681	450.000	349.625
Viceværtservice	749.970	750.000	741.769
Hovedrengøring	0	0	185.070
Skadedyrsbekæmpelse	1.094	0	1.094
	1.406.965	1.497.000	1.620.213
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	3.783		559
Snedker og tømrer	43.256		10.911
Blikkenslager VVS	43.367		48.804
Kloakarbejde	14.556		80.475
Varmeanlæg	46.858		61.911
Elektriker	31.922		68.951
Maler	48.125		94.656
Murer	2.000		11.126
Port	3.411		0
Dørtelefonanlæg	8.197		0
Teknisk bistand	16.375		45.760
Låseservice, nøgler og skilte	34.179		45.320
Diverse vedligeholdelse	0		90.081
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	600.000	0
	296.029	600.000	558.554

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloakarbejder	317.636		218.938
Datakabling 1. rate	150.000		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	250.000	0
	467.636	250.000	218.938
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	227.723		263.839
Elforbrug, anslået	57.429		80.000
Vandforbrug vaskeri	30.229		30.698
Varme, anslået	0		-15.000
Sæbe m.v.	62.299		39.193
Reparation og vedligehold	39.919		39.869
Internet	2.100		2.096
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	191.976		176.856
Nettoindtægt	-35.747	-80.000	-86.983

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	173.800	175.000	175.000
St. Bededagstillæg + feriepenge hensat	0	0	97
Administrationshonorar	397.031	400.000	413.105
Øvrigt administrationshonorar	42.500	0	0
Web-adgang til administrator	12.695	7.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	64.000	64.000	63.000
Honorar valuar	25.000	63.000	61.150
Advokatomkostninger	16.250	50.000	2.800
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	157.704	160.000	152.271
Fælleslokaler og aktiviteter	16.938	45.000	0
Generalforsamling og møder	19.494	15.000	11.699
Abonnement, ABF	17.525	20.000	16.838
Gaver, personale	7.289	10.000	4.697
Kontorartikler m.v.	5.030	0	21.012
Drift EDB og intenetopkobling	6.364	0	4.392
Porto m.v.	12.314	55.000	27.949
Telefon	1.425	0	2.794
Gebyrer m.v.	45.998	50.000	50.653
Diverse	0	5.000	1.063
	1.021.357	1.119.000	1.011.520

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	236		917
Renteindtægter, aftaleindlån	31.929		58.747
Renteindtægter, gældsbrev	13.750		13.750
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	557		0
	46.472	50.000	73.414
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.075.726	2.119.610	2.163.523
Omkostninger, låneomlægning	38.051	0	0
Kurstab, låneomlægning	266.320	0	0
Renteomkostninger, bank	1.358	0	0
Renteomkostninger, kreditorer	2.142	0	0
Renteomkostninger, SKAT	0	0	24
	2.383.597	2.119.610	2.163.547

Noter til balancen

	2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2025	103.444.703	103.444.703
Kostpris 30. juni 2026	103.444.703	103.444.703
Opskrivninger 1. juli 2025	446.361.661	435.535.042
Årets opskrivning	22.551.636	10.826.619
Opskrivninger 30. juni 2026	468.913.297	446.361.661
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	572.358.000	549.806.364

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2026 i henhold til vurderingrapport foretaget af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa , valuarfirmaet Valuaren International ApS, den 30. juni 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 572.358.000 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	633	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.117	kr./m2
Moderniseringsomkostninger	7.500	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:
Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 104.977.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 51.424.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundsøkonomiens 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

	2025/2026 kr.	2024/2025 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	3.076.687	3.069.432
Afskrivning indeværende år		7.255
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	3.076.687	3.076.687
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0
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	75.243	70.524
Antenneindtægter	-618.460	-619.551
Antenneomkostninger	648.461	624.270
	105.244	75.243

Noter til balancen - fortsat

	2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
Note 16. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	15.998	6.219
Indtægter	-315.560	-407.495
Internetomkostninger	321.600	417.274
	22.038	15.998
Note 17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	0	275.000
Forudbetalte omkostninger	525.057	341.231
Forsikringssager	28.712	218.938
Øvrige tilgodehavender	59.155	225
	612.924	835.394
Note 18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	289.710	13.656.728
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	283.295	286.786
Nykredit Bank, aftalekonto	10.031.929	0
Kassebeholdning	9.849	2.413
	10.614.783	13.945.927

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2026	2025
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Nykredit A/S 19	749.453	2.154.240	43.766.058	56.493.812	58.648.052
Nykredit A/S 20	335.851	178.444	8.067.209	8.033.157	8.211.602
Nykredit A/S 21	470.393	184.624	10.183.429	9.667.332	9.851.956
Nykredit A/S 22 - indfriet	281.725	0	0	0	10.521.000
Nykredit A/S 23	238.304	0	10.565.310	10.826.000	0
Pantebrevsrestgæld				85.020.301	87.232.610
Kursregulering af prioritetsgæld				-12.438.295	-12.787.534
		2.517.308	72.582.006	72.582.006	74.445.076
Betalte renter	2.075.726				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	2.551.514	2.517.307
Lang del af gæld (mere end 1 år)	70.030.492	71.927.769
	72.582.006	74.445.076
Restgæld efter 5 år, afrundet	71.900.000	74.300.000

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 19: Oprindelig hovedstol kr. 70.158.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8824 % p.a. Restløbetid 23 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 2.173.268.

Nykredit A/S, kontantlån 20: Oprindelig hovedstol kr. 8.700.000. Pålydende rente 3,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7680 % p.a. Restløbetid 26 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 185.263.

Nykredit A/S, kontantlån 21: Oprindelig hovedstol kr. 10.240.000. Pålydende rente 4 % p.a. konvetibelt. Effektiv rentesats 4,4528 % p.a. Restløbetid 26 år og 9 mdr. Næste års afdrag ugdør kr. 192.983.

Nykredit A/S obligationslån 22: Oprindelig hovedstol kr. 10.521.000. Pålydende rente 5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 5 % p.a. Restløbetid 26 år og 9 mdr. Afdragsfrit indtil 11. marts 2053.

Nykredit A/S obligationslån 23: Oprindelig hovedstol kr. 10.826.000. Pålydende rente 4 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 4 % p.a. Restløbetid 29 år og 6 mdr. Afdragsfrit indtil 31. december 2055, hvor lånet forfalder.

Noter til balancen - fortsat

	2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
Note 20. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.262.956	1.231.108
Fjernvarmeomkostninger	1.074.003	952.508
	188.953	278.600
Note 21. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	565.009	505.828
Vandomkostninger	477.748	390.788
	87.261	115.040
Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	206.813	193.478
Hensat i året	13.568	13.335
	220.381	206.813
Anvendt	11.093	0
Saldo indvendig vedligeholdelse, solgt andel	0	0
Saldo 30. juni	209.288	206.813
Note 23. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	64.000	63.000
Skyldig A-skat mv.	4.756	5.292
Skyldig valuar, afsat	0	57.250
Viceværtservice	63.120	61.875
Skyldig Borup Kloakteknik rottesikring/skybrudssikring	0	218.938
Elhjørnet	150.000	0
Øvrige skuldige omkostninger	35.508	0
Diverse kreditorer	211.965	194.564
Skyldig vedligeholdelse af brønde og kloakledninger	0	218.938
	529.349	819.857

Noter til balancen - fortsat

Note 24. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitutter, oprindeligt kr. 99.924.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 572.358.000.

Hovedstol på lån 19 i Nykredit er nedlyst til kr. 63.951.492.

Hovedstol på lån 20 i Nykredit er 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 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 25. Nøgleoplysninger

Feltnr.	Boligtype	Antal Stk.	BBR Areal 30/6 2026 m²	BBR Areal 30/6 2025 m²	BBR Areal 30/6 2024 m²
B1	Andelsboliger	322	22.564	22.558	22.558
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	254	254	254
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	**I alt**	331	23.217	23.211	23.211

	Sæt kryds	Boligernes 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	1980
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	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	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	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	572.358.000	24.653

		kr.	kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	62.059.676	2.673

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,84

	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	835.560	* 12 /	22.564	444
H2	Erhvervslejeindtægter	18.802	* 12 /	22.564	10
H3	Boliglejeindtægter	14.454	* 12 /	22.564	8

		År 2023/24	År 2024/25	År 2025/26
		kr. pr. m^2	kr. pr. m^2	kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år	-633	85	93

Feltnr.		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	19.806
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.797
K3	Teknisk andelsværdi	22.603

		År 2023/24	År 2024/25	År 2025/26
		kr. pr. m^2	kr. pr. m^2	kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	24	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	9	20
M3	Vedligeholdelse i alt	23	33	33

		År 2023/24	År 2024/25	År 2025/26
		kr. pr. m^2	kr. pr. m^2	kr. pr. m^2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	109	110	112

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:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver og kursregulering pr. 30. juni 2026		434.465.645
Kursregulering af prioritetsgæld		12.438.295
Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2026		446.903.940
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-572.358.000	
Ejendom, valuarvurdering 30. juni 2026	572.358.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	72.582.006	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni 2026	-72.582.006	0
		446.903.940
	446.903.940	
Værdi pr. andelsindskud:	1.764.096	253,3331
Svarede til en værdi pr. fordelingstal		380,0000
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 14. januar 2026		380,0000
Svarede til en værdi pr. andelsindskud		**253,3331**

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Indskud	Fordelings-tal	Antal lejligheder	Samlet indskud	Andelsværdi pr. indskud	Andelsværdi I alt
3.075	2.050	1	3.075	778.999	778.999
3.150	2.100	2	6.300	797.999	1.595.999
3.225	2.150	1	3.225	816.999	816.999
3.525	2.350	3	10.575	892.999	2.678.998
3.600	2.400	6	21.600	911.999	5.471.995
3.675	2.450	6	22.050	930.999	5.585.995
3.750	2.500	10	37.500	949.999	9.499.991
3.825	2.550	21	80.325	968.999	20.348.981
3.900	2.600	16	62.400	987.999	15.807.985
3.975	2.650	35	139.125	1.006.999	35.244.968
4.050	2.700	63	255.150	1.025.999	64.637.940
4.125	2.750	16	66.000	1.044.999	16.719.985
4.200	2.800	5	21.000	1.063.999	5.319.995
4.275	2.850	5	21.375	1.082.999	5.414.995
4.350	2.900	3	13.050	1.101.999	3.305.997
4.500	3.000	1	4.500	1.139.999	1.139.999
4.725	3.150	1	4.725	1.196.999	1.196.999
4.950	3.300	2	9.900	1.253.999	2.507.998
5.025	3.350	5	25.125	1.272.999	6.364.994
5.250	3.500	5	26.250	1.329.999	6.649.994
5.325	3.550	2	10.650	1.348.999	2.697.998
5.400	3.600	1	5.400	1.367.999	1.367.999
5.475	3.650	7	38.325	1.386.999	9.708.991
5.775	3.850	2	11.550	1.462.999	2.925.997
6.218	4.145	1	6.218	1.575.225	1.575.225
6.825	4.550	2	13.650	1.728.998	3.457.997
7.125	4.750	1	7.125	1.804.998	1.804.998
7.275	4.850	6	43.650	1.842.998	11.057.990
7.350	4.900	2	14.700	1.861.998	3.723.997
7.425	4.950	2	14.850	1.880.998	3.761.997
7.500	5.000	3	22.500	1.899.998	5.699.995
7.575	5.050	2	15.150	1.918.998	3.837.996
Transport		238	1.037.018		262.710.985

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Indskud	Fordelings-tal	Antal lejligheder	Samlet indskud	Andelsværdi pr. indskud	Andelsværdi I alt
Transport		238	1.037.018		262.710.985
7.650	5.100	3	22.950	1.937.998	5.813.995
7.725	5.150	5	38.625	1.956.998	9.784.991
7.800	5.200	5	39.000	1.975.998	9.879.991
7.875	5.250	5	39.375	1.994.998	9.974.991
7.950	5.300	8	63.600	2.013.998	16.111.985
8.025	5.350	6	48.150	2.032.998	12.197.989
8.100	5.400	15	121.500	2.051.998	30.779.972
8.175	5.450	5	40.875	2.070.998	10.354.990
8.250	5.500	3	24.750	2.089.998	6.269.994
8.325	5.550	2	16.650	2.108.998	4.217.996
8.475	5.650	1	8.475	2.146.998	2.146.998
8.550	5.700	2	17.100	2.165.998	4.331.996
8.700	5.800	3	26.100	2.203.998	6.611.994
8.850	5.900	1	8.850	2.241.998	2.241.998
9.075	6.050	1	9.075	2.298.998	2.298.998
9.150	6.100	1	9.150	2.317.998	2.317.998
9.300	6.200	2	18.600	2.355.998	4.711.996
9.375	6.250	1	9.375	2.374.998	2.374.998
9.600	6.400	1	9.600	2.431.998	2.431.998
9.822	6.547	1	9.822	2.488.238	2.488.238
9.856	6.571	1	9.856	2.496.851	2.496.851
10.350	6.900	1	10.350	2.621.998	2.621.998
10.800	7.200	2	21.600	2.735.997	5.471.995
10.950	7.300	2	21.900	2.773.997	5.547.995
11.025	7.350	2	22.050	2.792.997	5.585.995
11.700	7.800	1	11.700	2.963.997	2.963.997
11.850	7.900	1	11.850	3.001.997	3.001.997
12.000	8.000	2	24.000	3.039.997	6.079.994
12.150	8.100	1	12.150	3.077.997	3.077.997
Afrunding					32
		322	1.764.096		446.903.940

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 gældsbrev.

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-likivde 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, ejendommes 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 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 resreve 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 25, er opgjort i henhold til bekendgørelsen 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi.