

## Andelsboligforeningen

### Mosegaarden

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

REVISION & RÅDGIVNING

## Årsrapport for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013

33 regnskabsår

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	24

## **Foreningsoplysninger**

### **Andelsboligforeningen Mosegaarden**

#### **Beliggende**

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818, Valby

#### **Bestyrelse**

Bjarne Andersen

Bettina Kristensen

Daniel Salcedo

Lajla Rytgård

Kim Andersen

#### **Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

#### **Revision**

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vallensbækvej 12

2605 Brøndby

Tlf.: 38 284 284

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2013

**Dirigent:**

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret .

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2013

Administrator:

  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 26. september 2013

Bestyrelsen:

  
Bjarne Andersen

\_\_\_\_\_  
Bettina Kristensen

  
Daniel Salcedo

  
Lajla Rytönen

  
Kim Andersen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. Da valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 26. september 2013

**Albjerg**

Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Palle Kubach

Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

## **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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloftaftale).

### **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, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

#### Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteloftaftale) samt resterende overførsel af årets resultat.



## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Hensatte forpligtelser**

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteloftaftale) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloftaftalen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteloftaftalen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien anføres som opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloftaftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloftaftalen indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har til hensigt, at der til enhver 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**

### **Øvrige noter**

#### **Nøgletal**

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013

	note	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 (ej revideret) kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift		7.937.821	7.937.000
Lejeindtægter	1	448.280	460.000
Nye andele		0	1.000.000
Øvrige indtægter		10.800	10.000
<b>Indtægter i alt</b>		<u>8.396.901</u>	<u>9.407.000</u>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.548.400	1.530.000
Forbrugsafgifter	3	1.625.234	1.780.000
Renholdelse	4	443.934	460.000
Vedligeholdelse, løbende	5	2.354.709	1.850.000
Varmemester og gårdmand m.v.	6	640.773	625.000
Drift af vaskeri	7	-10.937	50.000
Foreningsomkostninger	8	1.045.790	969.250
Antenne	9	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	21.883	25.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	79.466	431.000
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>7.749.252</u>	<u>7.720.250</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>647.649</u>	<u>1.686.750</u>
Finansielle indtægter	10	12.498	30.000
Finansielle omkostninger	11	409.241	510.000
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>396.743</u>	<u>480.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		250.906	1.206.750
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>250.906</u>	<u>1.206.750</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag		1.562.597	1.538.700
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-79.466	-431.000
Overført restandel af årets resultat		-1.232.225	99.050
		<u>250.906</u>	<u>1.206.750</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>250.906</u>	<u>1.206.750</u>

**Balance**

pr. 30. juni 2013

	note	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 Valby	12	288.822.985	288.765.859
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	13	177.015	234.141
Inventar, driftsmateriel mv.	14	22.334	44.674
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>289.022.334</u>	<u>289.044.674</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>289.022.334</u>	<u>289.044.674</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		504.252	477.837
Restancer		78.208	275.942
Mellemregning skimmelsvamp		0	35.082
Mellemregning vedr. salg af andel 229		0	510.137
Forsikringskader		11.021	5.887
Antenneregnskab	15	72.202	0
Andre tilgodehavender	16	126.786	110.045
<b>Tilgodehavender</b>		<u>792.469</u>	<u>1.414.930</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	17	<u>8.137.873</u>	<u>7.599.841</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.930.342</u>	<u>9.014.771</u>
<b>Aktiver</b>		<u>297.952.676</u>	<u>298.059.445</u>

**Balance**

pr. 30. juni 2013

	note	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		1.747.071	1.742.796
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		248.674.825	248.617.699
Overført resultat mv.		16.795.905	15.943.059
<b>Egenkapital for andre reserver</b>	18	<u>267.217.801</u>	<u>266.303.554</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	20	<u>5.186.000</u>	<u>5.186.000</u>
<b>Andre reserver</b>	18	<u>5.186.000</u>	<u>5.186.000</u>
<b>Egenkapital</b>	18	<u>272.403.801</u>	<u>271.489.554</u>
<b>Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond</b>		<u>504.252</u>	<u>477.837</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>504.252</u>	<u>477.837</u>
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale	19	20.244.003	21.859.434
Antenneregnskab	15	0	16.913
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele mv.		2.920.220	2.589.697
Ventelistegebyr		415.300	416.900
Varmeregnskab	21	259.188	492.040
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	192.652	183.015
Forudbetalt boligafgift og leje		95.663	92.714
Mellemregning administrator		32.628	15.380
Øvrig gæld	23	<u>884.969</u>	<u>425.961</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	24	<u>25.044.623</u>	<u>26.092.054</u>
<b>Passiver</b>		<u>297.952.676</u>	<u>298.059.445</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	25		
<b>Nøgletal</b>	26		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	27		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/2013	Budget 2012/2013 (ej revideret)	Realiseret 2011/2012
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål	249.676	0	261.190
Tomgang	-34.535	0	-10.180
Forbedringer	50.948	0	54.461
Husdyr	6.300	0	6.487
Kældre og loftsrum	82.512	0	81.274
Vaskemaskineafgift	21.713	0	22.625
Lejeindtægter erhvervslejemål	71.666	0	70.707
	<u>448.280</u>	<u>460.000</u>	<u>486.564</u>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	1.313.350	1.300.000	1.242.780
Forsikringer	235.050	230.000	228.112
	<u>1.548.400</u>	<u>1.530.000</u>	<u>1.470.892</u>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	782.294	900.000	818.088
Renovation	685.622	660.000	647.105
Elforbrug	147.329	210.000	204.144
Forbrugsafgifter, Tomgang	9.989	10.000	8.369
	<u>1.625.234</u>	<u>1.780.000</u>	<u>1.677.706</u>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Trappevask og vinduespolering	382.064	410.000	349.456
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	32.500	50.000	13.617
Snerydning, vejsalt mv.	6.795	0	7.580
Bestyrelseskontor	22.575	0	12.734
Viceværtsservice	0	0	28.601
Kørsel af affald	0	0	4.865
	<u>443.934</u>	<u>460.000</u>	<u>416.853</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler	0	0	17.088
Glarmester	1.248	0	3.134
Værktøj og inventar	0	0	3.495
Småanskaffelser	785	0	12.976
Murer	480.798	0	67.341
Snedker og tømrer	78.472	0	38.613
Blikkenslager VVS	738.374	0	219.336
Kloakarbejde	0	0	14.903
Varmeanlæg	78.505	0	38.204
Elektriker	51.792	0	61.101
Drift af maskiner	17.213	0	20.415
Service internet	0	0	30.491
Teknisk bistand/varmekonsulent	20.000	0	0
Låseservice, nøgler og skilte	36.590	0	40.761
Tag og tagrender	2.719	0	0
<b>Skimmelsvamp</b>			
Advokathonorar	229.625	50.000	
Bygningsundersøgelse og rådgivning	122.514		
Afrensning og reparation efter skimmelsvamp	<u>467.335</u>	0	72.176
Postkasser	0	0	2.655
Diverse	8.641	0	19.661
Forpligtelse Grundejernes Investeringsforening	20.098	0	20.825
Budgetteret vedligeholdelse	0	1.800.000	0
	<u>2.354.709</u>	<u>1.850.000</u>	<u>683.175</u>
Hensat til vedligeholdelse	0	0	0
	<u>2.354.709</u>	<u>1.850.000</u>	<u>683.175</u>
<b>Note 6. Varmemester og gårdmand m.v.</b>			
Varmemester- og gårdmandsløn	630.764	625.000	612.660
ATP mv.	5.965	0	6.075
Lønsumsafgift, retur	0	0	-129.512
Viceværtartikler, arbejdstøj mv.	4.044	0	7.193
	<u>640.773</u>	<u>625.000</u>	<u>496.416</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/2013  kr.	Budget 2012/2013 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2011/2012  kr.
<b>Note 7. Drift af vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter	<u>219.635</u>	<u>0</u>	<u>222.547</u>
El, vaskeriet	122.085	0	127.594
Sæbe m.v.	40.953	0	87.812
Reparation og vedligehold	<u>45.660</u>	<u>0</u>	<u>27.046</u>
Driftsomkostninger, vaskeriet	<u>208.698</u>	<u>50.000</u>	<u>242.452</u>
Netto, før vandforbrug	<u><u>-10.937</u></u>	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>-19.905</u></u>
<b>Note 8. Foreningsomkostninger</b>			
Advokat, honorar vedr. ansættelsesforhold	12.500	0	22.250
Bestyrelseshonorarer	127.300	140.000	108.000
Administrationshonorar	471.250	471.250	457.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	72.175	75.000	73.725
Varmeregnskab, Brunata	84.820	83.000	81.843
Salær til advokat vedrørende pantebreve og eksklusionssager	27.375	20.000	4.750
Fælleslokaler og aktiviteter	18.650	70.000	40.980
Kontorartikler mv.	84.805	110.000	56.615
Kontingenter	10.773	0	0
Generalforsamling og møder	25.302	0	27.955
Telefon	16.723	0	18.866
Gebyrer mv.	26.997	0	30.015
Tab på tilgodehavender	-22.403	0	23.633
Huslejetab mv. som følge af skimmelsvamp	<u>89.523</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.045.790</u></u>	<u><u>969.250</u></u>	<u><u>923.882</u></u>
<b>Note 9. Antenne</b>			
Afskrevet antennesaldo	0	0	190.585
Tilslutningsafgift, YouSee	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>250.000</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>440.585</u></u>



## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	<b>Realiseret 2012/2013</b>	<b>Budget 2012/2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2011/2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	12.498	0	30.963
	<u>12.498</u>	<u>0</u>	<u>30.963</u>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	260.080	310.000	475.207
Præmie renteloftaftale	149.051	200.000	158.417
Renter, kreditorer	100	0	3.164
Renter, bank	10	0	226
	<u>409.241</u>	<u>510.000</u>	<u>637.014</u>

## Noter til balancen

	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
<b>Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 Valby</b>		
Kostpris 1. juli 2012	40.148.160	40.148.160
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2013</b>	<u>40.148.160</u>	<u>40.148.160</u>
Opskrivninger 1. juli 2012	248.617.699	248.460.499
Årets opskrivning	57.126	157.200
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2013</b>	<u>248.674.825</u>	<u>248.617.699</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>	<u>288.822.985</u>	<u>288.765.859</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 289.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

**Noter til balancen - fortsat**

	2012/2013	2011/2012
	kr.	kr.
<b>Note 13. Installationer/vaskeri mv.</b>		
Kostpris 1. juli 2012	2.915.734	2.915.734
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2013</b>	<u>2.915.734</u>	<u>2.915.734</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli 2012	2.681.593	2.524.393
Afskrivning indeværende år	<u>57.126</u>	<u>157.200</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 30. juni 2013</b>	<u>2.738.719</u>	<u>2.681.593</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>	<u>177.015</u>	<u>234.141</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
Kostpris 1. juli 2012	275.097	275.097
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2013</b>	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli 2012	230.423	203.485
Afskrivning indeværende år	<u>22.340</u>	<u>26.938</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 30. juni 2013</b>	<u>252.763</u>	<u>230.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>	<u>22.334</u>	<u>44.674</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 15. Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. juli 2011	-16.913	190.584
Primo overført til driften	0	-190.584
Antenneindtægter	-406.785	-366.250
Vedligeholdelse af netværk	61.458	0
Antenneudgifter	<u>434.442</u>	<u>349.337</u>
	<u>72.202</u>	<u>-16.913</u>

**Noter til balancen - fortsat**

	2012/2013	2011/2012
	kr.	kr.
<b>Note 16. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalte omkostninger	126.786	103.795
Tilgodehavende udlæg vedr. andel 88	0	6.250
	<u>126.786</u>	<u>110.045</u>

**Note 17. Likvide beholdninger**

	Renter af indestående pr. 30/6 % p.a.	Renter af gæld pr. 30/6 % p.a.		
Nordea (kassekredit maks. kr. 2.000.000)		8,509	7.366.669	6.842.784
Indestående under kr. 100.000	0,000			
Indestående mellem kr. 100.000 og kr. 1 million	0,050			
Indestående over kr. 1.000.000	0,150			
Jyske Bank	0,334		740.934	738.673
Nykredit Bank, erhvervskonto	0,750	8,115	12.820	6.881
Kassebeholdning, formand			14.941	8.001
Kassebeholdning, varmemester			2.509	3.502
			<u>8.137.873</u>	<u>7.599.841</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 18. Egenkapital

	Egenkapital for andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2012	1.742.796	248.617.699	15.943.059	0	5.186.000	5.186.000	271.489.554
Tilgang nye andele, bolig nr. 362	4.275						4.275
Tillægsværdi nye andele			548.671				548.671
Årets opskrivning		57.126					57.126
Ændring i dagsværdi rentesikring (renteloft)			52.834				52.834
Renter Grundejernes Inv. fond			435				435
Overført af årets resultat			250.906				250.906
<b>Saldo 30. juni 2013</b>	<b>1.747.071</b>	<b>248.674.825</b>	<b>16.795.905</b>	<b>0</b>	<b>5.186.000</b>	<b>5.186.000</b>	<b>272.403.801</b>

**Noter til balancen – fortsat**

**Note 19. Prioritetsgæld inkl. renteløftaftale**

Låntype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2012/2013	Betalte afdrag 2012/2013	Nominel restgæld 30/6	Regnskabs- mæssig værdi 30/6	Heraf	
							næste års afdrag 30/6	Kursværdi 30/6
Ny kredit, obligationslån, variabel rente								
Cibor 6, Obligationsslån kr. 29.694.000, *)								
Rente fastsættes 1. januar og 1. juli								
Rente 1/1- 1/7 2013 = 0,498 % p.a.	100,01	12	260.080	1.562.597	19.697.144	19.697.144	1.606.842	19.699.114
Rentesikring (renteioftaftale), markedsværdi								
Renteløft = 4,5 %								
Sikrer oprindeligt beløb, kr. 29.694.000	100,00	7	0	0	546.859	546.859	0	546.859
			<u>260.080</u>	<u>1.562.597</u>	<u>20.244.003</u>	<u>20.244.003</u>	<u>1.606.842</u>	<u>20.245.973</u>

\*) Cibor 6 lån, rente fastsættes hver 1. januar og 1. juli

## Noter til balancen - fortsat

	2012/2013	2011/2012
	kr.	kr.
<b>Note 20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. juli 2012	5.186.000	5.186.000
Hensat for 2012/2013	0	0
	<u>5.186.000</u>	<u>5.186.000</u>
Anvendt 2012/2013	0	0
<b>Saldo pr. 30. juni 2013</b>	<u><u>5.186.000</u></u>	<u><u>5.186.000</u></u>
<b>Note 21. Varmeregnskab</b>		
Opkrævet a conto	2.385.599	2.351.101
Fjernvarme	2.126.411	1.859.061
	<u>259.188</u>	<u>492.040</u>
<b>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. juli 2012	183.015	179.949
Hensat i året	21.883	22.423
	<u>204.898</u>	<u>202.372</u>
Anvendt	0	0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder	12.246	19.357
<b>Saldo 30. juni 2013</b>	<u><u>192.652</u></u>	<u><u>183.015</u></u>
<b>Note 23. Øvrig gæld</b>		
Revision inkl. tryk af regnskaber	72.175	72.175
Fjernvarme	85.629	0
Skyldig A-skat mv.	30.779	27.901
Dong Energy	80.000	0
Diverse kreditorer	293.863	130.426
Advokathonorar vedr. ansættelsesforhold	0	22.250
Advokathonorar vedr. skimmelsvamp	150.000	0
Afrensning og reparation efter skimmelsvamp	152.425	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	20.098	20.825
Øvrig skyldige omkostninger	0	152.384
	<u>884.969</u>	<u>425.961</u>

## Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 18.637.161 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteloftaftalen.

Der henvises i øvrigt til note 19.

## **Noter til balancen - fortsat**

### **Note 25. Eventualaktiver og -forpligtelser**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 6.025.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S

#### **Hæftelsesforhold**

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den bank-/sparekassegæld, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 29.694.000 kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

#### **Afgivne garantier**

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 5 andelshavere

#### **Aftale om rentesikring (renteloftaftale)**

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale om handel med finansielle instrumenter med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 30.036.000.

#### **Eventualforpligtelser**

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.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

#### **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 11 lejligheder til ikke-medlemmer.



## Øvrige noter til årsregnskabet

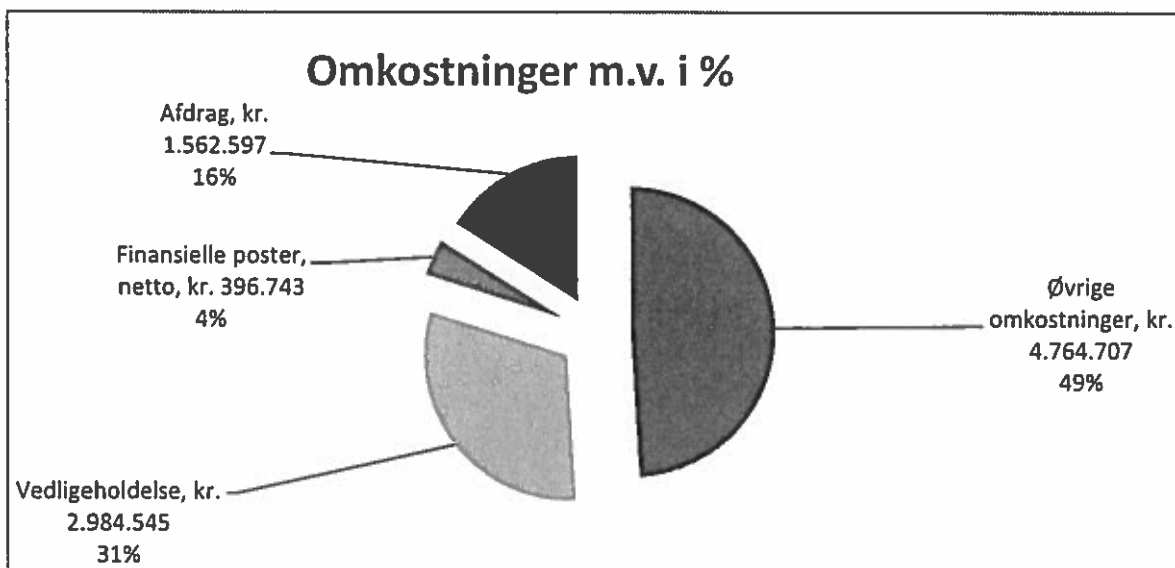
### Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Mosegaarden anvendes vurderingsleje som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m <sup>2</sup>
336	Andelsboliger	22.318
9	Boliglejemål	470
3	Erhvervslejemål	278
<u>348</u>		<u>23.066</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	kr./m <sup>2</sup>	i %
Offentlig ejendomsvurdering	12.949	12.529		
Anskaffelsessum (kostpris)	1.799	1.741		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	722			
Foreslået andelsværdi	11.973			
Henlæggelser uden for andelsværdi	232			
Boligafgift i gennemsnit	356			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				95
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>			531	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup>			258	



## 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 c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 15:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 30. juni 2013 267.217.801

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	20.244.003	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2013	<u>-20.245.973</u>	<u>-1.970</u>
		<u>267.215.831</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

	<u>267.215.831</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.164.713	<u>229,4263</u>

Den maksimale andelskrone kan beregnes til:

Foreningens egenkapital pr. 30. juni 2013 272.403.801

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	20.244.003	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2013	<u>-20.245.973</u>	<u>-1.970</u>
		<u>272.401.831</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

	<u>272.401.831</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.164.713	<u>233,8789</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. inskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 31. oktober 2012 229,0804

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal.

Fordelingstal er vurderingsleje.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.164.713, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 229,4263 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	470.324	1	2.050	470.324
2.100	481.795	2	4.200	963.590
2.150	493.267	3	6.450	1.479.801
2.350	539.152	3	7.050	1.617.456
2.400	550.623	7	16.800	3.854.361
2.450	562.095	8	19.600	4.496.760
2.500	573.566	11	27.500	6.309.226
2.550	585.037	21	53.550	12.285.777
2.600	596.508	20	52.000	11.930.160
2.650	607.980	42	111.300	25.535.160
2.700	619.451	67	180.900	41.503.217
2.750	630.922	17	46.750	10.725.674
2.800	642.394	7	19.600	4.496.758
2.850	653.865	6	17.100	3.923.190
2.900	665.336	3	8.700	1.996.008
3.000	688.279	1	3.000	688.279
3.150	722.693	1	3.150	722.693
3.300	757.107	2	6.600	1.514.214
3.350	768.578	6	20.100	4.611.468
3.500	802.992	5	17.500	4.014.960
3.550	814.463	2	7.100	1.628.926
3.600	825.935	1	3.600	825.935
3.650	837.406	10	36.500	8.374.060
3.850	883.291	3	11.550	2.649.873
4.145	950.972	1	4.145	950.972
4.550	1.043.890	2	9.100	2.087.780
4.750	1.089.775	1	4.750	1.089.775
Transport		253	700.645	160.746.397

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		253	700.645	160.746.397
4.850	1.112.718	5	24.250	5.563.590
4.950	1.135.660	2	9.900	2.271.320
5.000	1.147.132	4	20.000	4.588.528
5.050	1.158.603	2	10.100	2.317.206
5.100	1.170.074	3	15.300	3.510.222
5.150	1.181.546	5	25.750	5.907.730
5.200	1.193.017	4	20.800	4.772.068
5.250	1.204.488	3	15.750	3.613.464
5.300	1.215.960	7	37.100	8.511.720
5.350	1.227.431	5	26.750	6.137.155
5.400	1.238.902	14	75.600	17.344.628
5.450	1.250.374	3	16.350	3.751.122
5.500	1.261.845	3	16.500	3.785.535
5.550	1.273.316	2	11.100	2.546.632
5.650	1.296.259	1	5.650	1.296.259
5.700	1.307.730	2	11.400	2.615.460
5.800	1.330.673	2	11.600	2.661.346
5.900	1.353.615	1	5.900	1.353.615
6.050	1.388.029	1	6.050	1.388.029
6.100	1.399.501	1	6.100	1.399.501
6.200	1.422.443	2	12.400	2.844.886
6.400	1.468.329	1	6.400	1.468.329
6.547	1.502.054	1	6.547	1.502.054
6.571	1.507.560	1	6.571	1.507.560
6.900	1.583.042	1	6.900	1.583.042
7.200	1.651.870	1	7.200	1.651.870
7.300	1.674.812	1	7.300	1.674.812
7.350	1.686.284	2	14.700	3.372.568
8.000	1.835.411	2	16.000	3.670.822
8.100	1.858.353	1	8.100	1.858.353
Afrunding				6
		<u>336</u>	<u>1.164.713</u>	<u>267.215.829</u>