

Andelsboligforeningen

Mosegaarden

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Administrator:
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14
Andelsværdiberegning	31

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beliggende

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818, Valby

Bestyrelse

Kim Andersen, formand

Lajla Rytgånen

Bjarne Andersen

Sandie Bøgelund

Claus Petersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2.th.

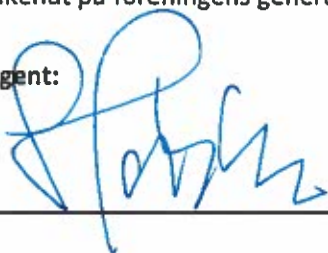
2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

24 / 10 2018

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2017/2018 for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 8. oktober 2018

Administrator:



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 8. oktober 2018

Bestyrelsen:



Kim Andersen, formænd

Lajla Rytgånen



Bjarne Andersen

Sandie Bøgelund



Claus Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 brugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 8. oktober 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 nominal 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 obligatjonslån 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

Nøgleoplysninger

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

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 26 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

		Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		8.261.687	8.261.000
Lejeindtægter	1	342.476	370.000
Indtægter i alt		<u>8.604.163</u>	<u>8.631.000</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.737.622	1.700.000
Forbrugsafgifter	3	1.591.065	1.700.000
Renholdelse	4	949.290	850.000
Vedligeholdelse, løbende	5	384.404	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	10.690.004	0
Varmemester og gårdmand m.v.	7	319.685	160.000
Drift af vaskeri	8	-46.154	50.000
Foreningsomkostninger	9	962.180	1.040.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.484	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	14.152	43.000
Omkostninger i alt		<u>16.615.732</u>	<u>6.057.000</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-8.011.569</u>	<u>2.574.000</u>
Finansielle indtægter	10	17.769	0
Finansielle omkostninger	11	178.869	184.583
Finansielle poster, netto		<u>161.100</u>	<u>184.583</u>
Resultat før skat		-8.172.669	2.389.417
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-8.172.669</u>	<u>2.389.417</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		-3.021.236	0
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag		1.647.512	1.645.280
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-14.152	-43.000
Overført restandel af årets resultat		-6.784.793	787.137
		<u>-5.151.433</u>	<u>2.389.417</u>
Disponeret i alt		<u>-8.172.669</u>	<u>2.389.417</u>

Balance

pr. 30. juni 2018

	note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818			
Valby	12	400.950.894	288.936.742
Dagsværdi i.h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	13	49.106	63.258
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
Igangværende byggeprojekt		0	32.113.394
Materielle anlægsaktiver		<u>401.000.000</u>	<u>321.113.394</u>
Anlægsaktiver		<u>401.000.000</u>	<u>321.113.394</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		4.470	0
Restancer		25.375	24.183
Mellemværende handler		487.431	477.772
Antenneregnskab	15	46.233	30.788
Andre tilgodehavender	16	383.415	891.838
Tilgodehavender		<u>946.924</u>	<u>1.424.581</u>
Likvide beholdninger	17	<u>3.417.787</u>	<u>214.048</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.364.711</u>	<u>1.638.629</u>
Aktiver		<u><u>405.364.711</u></u>	<u><u>322.752.023</u></u>

Balance

pr. 30. juni 2018

	note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		318.042.714	248.788.582
Overført resultat mv.		<u>-26.171.497</u>	<u>18.884.619</u>
Egenkapital før andre reserver	18	<u>293.631.488</u>	<u>269.433.472</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		40.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	20	<u>10.000.000</u>	<u>13.021.236</u>
Andre reserver	18	<u>50.000.000</u>	<u>13.021.236</u>
Egenkapital	18	<u>343.631.488</u>	<u>282.454.708</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		<u>4.470</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.470</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale	19	11.721.820	13.464.649
Bygge kredit, Nykredit Bank, max. 59.361.000		46.280.708	24.829.284
Mellemregning, handler		2.378.026	579.147
Ventelistegebyr		464.200	464.500
Varmeregnskab	21	440.163	414.117
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	177.922	164.438
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		62.328	65.721
Mellemregning administrator		0	14.437
Øvrig gæld	23	<u>203.586</u>	<u>301.022</u>
Gældsforpligtelser	24	<u>61.728.753</u>	<u>40.297.315</u>
Passiver		<u>405.364.711</u>	<u>322.752.023</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	152.192		151.888
Forbedringer	32.777		30.711
Husdyr	7.938	360.000	8.050
Kældre og loftsrum	81.741		79.937
Fælleslokale	4.800		0
Lejeindtægter erhvervslejemål	77.947		81.370
Leje, tomgang	-10.874		0
Øvrige indtægter	425		0
Grundejernes Investeringsfond	-4.470	10.000	438.350
	<u>342.476</u>	<u>370.000</u>	<u>790.306</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.821	1.700.000	1.434.985
Forsikringer	307.263		377.489
Abonnementer	13.538	0	13.400
	<u>1.737.622</u>	<u>1.700.000</u>	<u>1.825.874</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	798.963		843.220
Renovation	689.863	1.700.000	751.713
Elforbrug	101.189		129.271
Forbrugsafgifter, Tomgang	1.050		0
	<u>1.591.065</u>	<u>1.700.000</u>	<u>1.724.204</u>
Note 4. Renholdelse			
Vinduespolering	28.313		14.375
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	70.389		114.826
Snerydning, vejsalt mv.	30.090		14.248
Bestyrelseskontor m.v.	12.000	850.000	11.055
Trappevask	270.964		294.751
Viceværtsservice	396.515		253.781
Ejendomsservice, ekstraarbejder	141.019		0
	<u>949.290</u>	<u>850.000</u>	<u>703.036</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	9.207		3.803
Murer	5.690		7.176
Snedker og tømrer	52.596		12.795
Blikkenslager VVS	35.201		182.681
Kloakarbejde	1.251		26.745
Varmeanlæg inkl. nye målere	69.353		79.259
Elektriker	185.684		247.862
Maler	11.782		25.050
Glarmester	0		8.978
Porttelefoner	0		2.896
Teknisk bistand/vedligeholdelsesplan	0		20.093
Låseservice, nøgler og skilte	16.586		21.942
Renovering lejlighed, forældrefonden	0		37.000
Skadedyrsbekæmpelse	4.179		40.893
Skimmelsvamp	0		3.185
Graffiti	0		6.175
Forsikringserstatning	-7.125		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	500.000	0
	<u>384.404</u>	<u>500.000</u>	<u>726.533</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelsesandel, udskiftn. af tag, tagrender mv.	10.690.004		0
	<u>10.690.004</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 7. Varmemester og gårdmand m.v.			
Varmemester- og gårdmandsløn	310.958		270.546
ATP mv.	2.272		3.408
Viceværtartikler, arbejdstøj mv.	6.455		450
	<u>319.685</u>	<u>160.000</u>	<u>274.404</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>219.197</u>		<u>213.261</u>
El, vaskeriet	93.707		128.399
Sæbe m.v.	44.879		41.375
Reparation og vedligehold	<u>34.457</u>		<u>148.457</u>
Driftsomkostninger, vaskeriet	<u>173.043</u>		<u>318.231</u>
Netto, før vandforbrug	<u>-46.154</u>	<u>50.000</u>	<u>104.970</u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	203.800	205.000	203.744
Administrationshonorar	510.000	510.000	510.000
Web-adgang til administrator	3.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	75.000	75.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. 2015/16	0	0	-825
Varmeregnskab, Brunata	32.327	40.000	56.675
Advokatomkostninger	0	10.000	7.500
Fælleslokaler og aktiviteter	11.855	70.000	22.565
Generalforsamling og møder	36.382		40.186
Annoncer og reklame	1.244		0
Kontorartikler mv.	2.922		10.952
Porto	36.000	130.000	72.804
Telefon	4.300		3.344
Internet	325		297
Gebyrer mv.	32.935		28.999
Tab på tilgodehavender	12.090	0	-5.294
	<u>962.180</u>	<u>1.040.000</u>	<u>1.025.947</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		0
Renteindtægter, gældsbev.	16.805		13.750
Renteindtægter, i øvrigt	964		0
	<u>17.769</u>	<u>0</u>	<u>13.750</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	69.797		88.932
Renter, renteloftaftale	98.763		109.964
Renter og provision, bank mv.	10.309		2.075
	<u>178.869</u>	<u>184.583</u>	<u>200.971</u>

Noter til balancen

	2017/2018 kr.	2016/17 kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 Valby		
Kostpris 1. juli 2017	40.148.160	40.148.160
Tilgang, forbedringsandel afsluttet byggeprojekt	42.760.020	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2018	82.908.180	40.148.160
Opskrivninger 1. juli 2017	248.788.582	248.746.429
Årets opskrivning	69.254.132	42.153
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018	318.042.714	248.788.582
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	400.950.894	288.936.742

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 28. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren International ApS. Vurderingen udgør kr. 401.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 289.000.000.

Valuarern oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en vurderet årlig lejeindtægt på kr. 11.557.212. Ejendommens værdi falder eller stiger alt andet lige ved en ændring i den årlige lejeindtægt.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i lejeindtægterne, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning eller et fald i lejeindtægterne på 10 % alt andet lige vil forhøje/reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 172.500.000/288.500.000. En sådan ændring i lejeindtægterne vil medføre en stigning eller et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 97,9963/163,8952 til henholdsvis 348,1866 eller 86,2951

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,67 % p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 0,67 % til 1,17 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 172.841.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 229,0297.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen - fortsat

	2017/2018	2016/17
	kr.	kr.
Note 13. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	2.957.192	2.957.192
Årets tilgang		0
Kostpris 30. juni	<u>2.957.192</u>	<u>2.957.192</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.893.934	2.851.781
Afskrivning indeværende år	14.152	42.153
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>2.908.086</u>	<u>2.893.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>49.106</u>	<u>63.258</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	275.097	275.097
Afskrivning indeværende år	0	0
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 15. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	30.788	27.637
Antenneindtægter	-569.388	-566.640
Antenneomkostninger	584.833	569.791
	<u>46.233</u>	<u>30.788</u>

Noter til balancen - fortsat

	2017/2018	2016/17
	kr.	kr.
Note 16. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende Grundejernes Investeringsfond	0	438.350
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	101.000	158.667
Deposita beboerrum	7.415	0
Øvrige tilgodehavender	0	19.821
	<u>383.415</u>	<u>891.838</u>
Note 17. Likvide beholdninger		
Nordea (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	3.361.727	155.596
Nykredit Bank, erhvervskonto	38.872	39.802
Kassebeholdning, formand	17.001	13.112
Kassebeholdning, varmemester	187	5.538
	<u>3.417.787</u>	<u>214.048</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 18. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2017	1.760.271	248.788.582	18.884.619	269.433.472	0	13.021.236	13.021.236	282.454.708
Årets opskrivning		69.254.132		69.254.132				69.254.132
Ændring i dagsværdi renteloft			95.317	95.317				95.317
Overført til andre reserver			-40.000.000	-40.000.000	40.000.000		40.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		-3.021.236	-3.021.236	-3.021.236
Overført af årets resultat			-5.151.433	-5.151.433				-5.151.433
Saldo 30. juni 2018	1.760.271	318.042.714	-26.171.497	293.631.488	40.000.000	10.000.000	50.000.000	343.631.488

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renten og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld		Kursværdi	
					Rest- løbetid	Restgæld		Restgælds- værdi
Nykredit, obligationslån, variabel rente Cibor 6, Obligationsslån kr. 29.694.000, *) Rente fastsættes 1. januar og 1. juli Rente 1/1- 1/7 2017 = 0,152 % p.a.	100,37	7	69.797	1.647.512	11.557.100	11.557.100	1.649.533	11.599.514
Rentesikring (renteloftaftale), markedsværdi Renteloft = 4,5 % Sikrer oprindeligt beløb, kr. 29.694.000	100,00	2		0	164.720	164.720	0	164.720
			<u>69.797</u>	<u>1.647.512</u>	<u>11.721.820</u>	<u>11.721.820</u>	<u>1.649.533</u>	<u>11.764.234</u>

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

Rentesikringen er bortfaldet efter regnskabsafslutningen.

Noter til balancen - fortsat

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
Note 20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	13.021.236	10.555.841
Hensat i året	<u>-3.021.236</u>	<u>2.465.395</u>
	10.000.000	13.021.236
Anvendt	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>10.000.000</u>	<u>13.021.236</u>
Note 21. Varmeregnskab		
Optrævet a conto	2.292.652	2.299.560
Fjernvarmeomkostninger	<u>1.852.489</u>	<u>1.885.443</u>
	<u>440.163</u>	<u>414.117</u>
Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	164.438	158.336
Hensat i året	<u>13.484</u>	<u>13.332</u>
	177.922	171.668
Anvendt	0	7.230
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 30. juni	<u>177.922</u>	<u>164.438</u>
Note 23. Øvrig gæld		
Revision inkl. tryk af regnskaber	75.000	75.000
Administrationshonorar	38.808	22.000
Skyldig A-skat, feriepenge mv.	18.583	20.705
Viceværtsservice	0	46.158
Dong Energy	0	47.000
Diverse kreditorer	64.625	88.059
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>4.470</u>	<u>0</u>
	<u>203.586</u>	<u>301.022</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 10.072.287 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

Hæftelsesforhold

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 29.694.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 6 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 8 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mosegaarden anvendes vurderingslejen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		30/6 2017/18	30/6 2017/18	30/6 2016/17	30/6 2015/16
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	337	22.495	22.495	22.491
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	303	303	303
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	347	23.197	23.197	23.193

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Nøgleoplysninger, fortsat

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

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

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/6 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	401.000.000
		17.287

Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/6 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	50.000.000
		2.155

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi
	12

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 26. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr. pr. m ²				
H1	Boligafgift	688.500	* 12 /	22.495	367
H2	Erhvervslejeindtægter	7.017	* 12 /	22.495	4
H3	Boliglejeindtægter	15.414	* 12 /	22.495	8

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	114	108	-363

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 26. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: $\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 27)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Forklaring på udregning af K2: $\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	13.051
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.550
K3	Teknisk andelsværdi	15.601

Forklaring på udregning: $\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$

		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	31	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	31	17

Forklaring på udregning: $\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$

		%
P	Friværdi	85

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 26. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	72	73	73

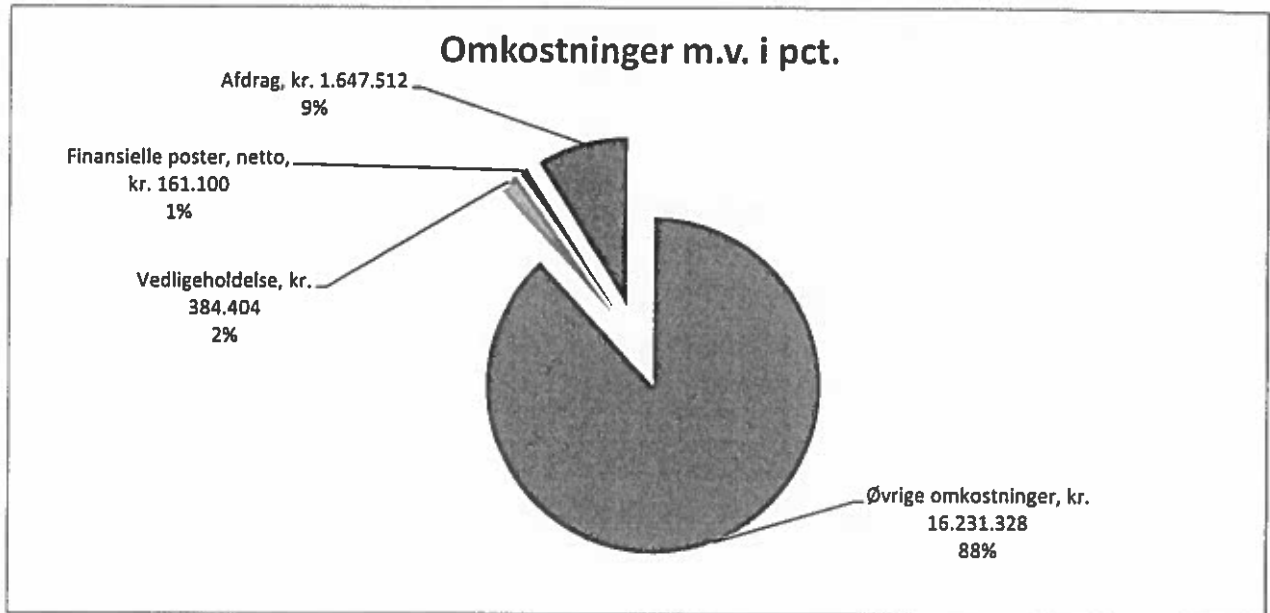
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.847	12.459	
Valuarvurdering	17.826	17.287	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.686	3.574	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.550	2.473	
Foreslået andelsværdi	13.051	12.656	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.223	431	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		367	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			96
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 7.017 * 12 / 278		303	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 15.414 * 12 / 303		610	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 26. Nøgleoplysninger, fortsat



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:

Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2018		293.631.488
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	11.721.820	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2018	<u>-11.764.234</u>	<u>-42.414</u>
		<u>293.589.074</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2018		
	<u>293.589.074</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>250,1903</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 10. oktober 2017		<u>229,5000</u>

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal.

Fordelingstal er vurderingsleje.

Dagsværdien er følsom overfor udsving i lejeindtægterne samt udsving i afkastprocenten.

Der henvises til oplysningerne i note 12 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 250,1903 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	512.890	1	2.050	512.890
2.100	525.400	2	4.200	1.050.800
2.150	537.909	2	4.300	1.075.818
2.350	587.947	3	7.050	1.763.841
2.400	600.457	7	16.800	4.203.199
2.450	612.966	8	19.600	4.903.728
2.500	625.476	11	27.500	6.880.236
2.550	637.985	22	56.100	14.035.670
2.600	650.495	21	54.600	13.660.395
2.650	663.004	43	113.950	28.509.172
2.700	675.514	66	178.200	44.583.924
2.750	688.023	17	46.750	11.696.391
2.800	700.533	7	19.600	4.903.731
2.850	713.042	6	17.100	4.278.252
2.900	725.552	3	8.700	2.176.656
3.000	750.571	1	3.000	750.571
3.150	788.099	1	3.150	788.099
3.300	825.628	2	6.600	1.651.256
3.350	838.138	5	16.750	4.190.690
3.500	875.666	5	17.500	4.378.330
3.550	888.176	2	7.100	1.776.352
3.600	900.685	1	3.600	900.685
3.650	913.195	10	36.500	9.131.950
3.850	963.233	2	7.700	1.926.466
4.145	1.037.039	1	4.145	1.037.039
4.550	1.138.366	2	9.100	2.276.732
4.750	1.188.404	1	4.750	1.188.404
Transport		252	696.395	174.231.277

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 27. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. Indskud
Transport		252	696.395	174.231.277
4.850	1.213.423	5	24.250	6.067.115
4.950	1.238.442	2	9.900	2.476.884
5.000	1.250.952	4	20.000	5.003.808
5.050	1.263.461	2	10.100	2.526.922
5.100	1.275.971	3	15.300	3.827.913
5.150	1.288.480	5	25.750	6.442.400
5.200	1.300.990	4	20.800	5.203.960
5.250	1.313.499	3	15.750	3.940.497
5.300	1.326.009	7	37.100	9.282.063
5.350	1.338.518	5	26.750	6.692.590
5.400	1.351.028	14	75.600	18.914.392
5.450	1.363.537	3	16.350	4.090.611
5.500	1.376.047	3	16.500	4.128.141
5.550	1.388.556	2	11.100	2.777.112
5.650	1.413.575	1	5.650	1.413.575
5.700	1.426.085	2	11.400	2.852.170
5.800	1.451.104	3	17.400	4.353.312
5.900	1.476.123	1	5.900	1.476.123
6.050	1.513.651	1	6.050	1.513.651
6.100	1.526.161	1	6.100	1.526.161
6.200	1.551.180	2	12.400	3.102.360
6.400	1.601.218	1	6.400	1.601.218
6.547	1.637.996	1	6.547	1.637.996
6.571	1.644.001	1	6.571	1.644.001
6.900	1.726.313	1	6.900	1.726.313
7.200	1.801.370	2	14.400	3.602.740
7.300	1.826.389	1	7.300	1.826.389
7.350	1.838.899	2	14.700	3.677.798
8.000	2.001.522	2	16.000	4.003.044
8.100	2.026.542	1	8.100	2.026.542
Afrunding				-4
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>293.589.074</u>