



## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Andelsværdiberegning	30
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	33

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Mosegaarden

#### Beliggende

Beatevej 12-32, Blankavej 18-28, Horskildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818 m.fl., Valby

#### Bestyrelse

Kim Andersen, formand

Caitlin Madsen

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 / 2019

**Dirigent:**

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapport 2018/2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 19. september 2019

### **Administrator:**

\_\_\_\_\_  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 19. september 2019

### **Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Kim Andersen, formand

\_\_\_\_\_  
Caitlin Madsen

\_\_\_\_\_  
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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 aflægges 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 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 19. september 2019

**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. 300 af 26. marts 2019, 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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

### 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.).

### 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

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **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 modsvarer 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 lejermåls 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 samt resterende overførsel af årets resultat.

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 reservede beløb indgår ikke i beregning 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 til pantebrevsrestgælden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejermål 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 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 28 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 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

		<b>Realiseret 2018/2019</b>	<b>Budget 2018/2019</b>
			(ej revideret)
	<b>note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift		8.952.699	9.000.000
Lejeindtægter	1	324.574	340.000
Ventelistegebyr		47.000	0
<b>Indtægter i alt</b>		<u>9.324.273</u>	<u>9.340.000</u>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.676.667	1.750.000
Forbrugsafgifter	3	931.536	930.000
Renholdelse	4	494.607	600.000
Vedligeholdelse, løbende	5	360.929	400.000
Udskiftning legeplads i lille gård		140.015	195.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	497.316	40.000
Varmemester og gårdmand m.v.	7	451.064	400.000
Drift af vaskeri	8	45.193	100.000
Foreningsomkostninger	9	1.062.444	1.012.750
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.635	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	10.137	77.500
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>5.683.543</u>	<u>5.519.250</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>3.640.730</u>	<u>3.820.750</u>
Finansielle indtægter	10	13.755	10.000
Finansielle omkostninger	11	2.823.555	1.308.716
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>2.809.800</u>	<u>1.298.716</u>
<b>Resultat før skat</b>		830.930	2.522.034
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>830.930</u>	<u>2.522.034</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag		2.139.374	2.054.193
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.137	-77.500
Overført restandel af årets resultat		-11.298.307	545.341
		<u>-9.169.070</u>	<u>2.522.034</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>830.930</u>	<u>2.522.034</u>

**Balance**

pr. 30. juni 2019

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	12	469.617.031	400.950.894
Dagsværdi i.h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	13	38.969	49.106
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>469.656.000</u>	<u>401.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>469.656.000</u>	<u>401.000.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		0	4.470
Restancer		30.126	25.375
Mellemværende handler		0	487.431
Antenneregnskab	15	0	46.233
Internetregnskab	16	1.153	0
Andre tilgodehavender	17	732.092	383.415
<b>Tilgodehavender</b>		<u>763.371</u>	<u>946.924</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	18	<u>17.086.844</u>	<u>3.417.787</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>17.850.215</u>	<u>4.364.711</u>
<b>Aktiver</b>		<u>487.506.215</u>	<u>405.364.711</u>

## Balance

pr. 30. juni 2019

		2019	2018
	note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		384.719.587	318.042.714
Overført resultat mv.		-45.340.567	-26.171.497
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	19	<u>341.139.291</u>	<u>293.631.488</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		50.000.000	40.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	21	<u>20.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Andre reserver</b>	19	<u>70.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	19	<u>411.139.291</u>	<u>343.631.488</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		0	4.470
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>0</u>	<u>4.470</u>
Prioritetsgæld	20	69.649.805	11.721.820
Byggekredit, Nykredit Bank, max. 59.361.000		0	46.280.708
Mellemregning, handler		5.245.844	2.378.026
Ventelistegebyr		463.700	464.200
Antenneregnskab	15	24.337	0
Varmeregnskab	22	298.168	440.163
Vandregnskab	23	25.543	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	179.074	177.922
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		109.207	62.328
Mellemregning administrator		18.100	38.808
Øvrig gæld	25	<u>353.146</u>	<u>164.778</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	26	<u>76.366.924</u>	<u>61.728.753</u>
<b>Passiver</b>		<u>487.506.215</u>	<u>405.364.711</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	27		
<b>Nøgleoplysninger</b>	28		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	29		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål	141.961		152.192
Forbedringer	32.777		32.777
Husdyr	7.625	340.000	7.938
Kældre og loftsrum	69.158		81.741
Fælleslokale	7.200		4.800
Lejeindtægter erhvervslejemål	86.701		77.947
Leje, tomgang	-25.638		-10.874
Øvrige indtægter	320		425
Grundejernes Investeringsfond	4.470	0	-4.470
	<u>324.574</u>	<u>340.000</u>	<u>342.476</u>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	1.416.821	1.750.000	1.416.821
Forsikringer	247.128		307.263
Abonnementer	12.718	0	13.538
	<u>1.676.667</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.737.622</u>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift for perioden 1/7 - 31/8 2018	132.216		798.963
Renovation	704.006	930.000	689.863
Elforbrug	94.643		101.189
Forbrugsafgifter, Tomgang	671		1.050
	<u>931.536</u>	<u>930.000</u>	<u>1.591.065</u>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Vinduespolering	13.500		28.313
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	7.430		70.389
Snerydning, vejsalt mv.	26.533		30.090
Bestyrelseskontor m.v.	17.265	600.000	12.000
Varmemesterkontor	21.138		0
Trappevask	342.786		270.964
Varmemester afløsning	65.955		396.515
Ejendomsservice, ekstraarbejder	0		141.019
	<u>494.607</u>	<u>600.000</u>	<u>949.290</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser	8.756		9.207
Murer	0		5.690
Snedker og tømrer	2.054		52.596
Blikkenslager VVS	87.775		35.201
Kloakarbejde	20.892		1.251
Varmeanlæg inkl. nye målere	63.569		69.353
Elektriker	61.208		185.684
Maler	11.600		11.782
Glarmester	1.505		0
Teknisk bistand	37.184		0
Låseservice, nøgler og skilte	10.801		16.586
Skadedyrsbekæmpelse	0		4.179
Skimmelsvamp (refusion boligafgift)	6.823		0
Diverse vedligeholdelse	48.762		0
Forsikringserstatning	0		-7.125
Budgetteret vedligeholdelse	0	400.000	0
	<u>360.929</u>	<u>400.000</u>	<u>384.404</u>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelsesandel, udskiftn. af tag, tagrender mv.	497.316		10.690.004
Nye cykelstativer	0	40.000	0
	<u>497.316</u>	<u>40.000</u>	<u>10.690.004</u>
<b>Note 7. Varmemester og gårdmand m.v.</b>			
Varmemester- og gårdmandsløn	405.464		310.958
Feriepenge tidligere gårdmand	40.914		
ATP mv.	4.686		2.272
Viceværtartikler, arbejdstøj mv.	0		6.455
	<u>451.064</u>	<u>400.000</u>	<u>319.685</u>



## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 8. Drift af vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter	213.795		219.197
El, vaskeriet	171.494		93.707
Sæbe m.v.	54.603		44.879
Reparation og vedligehold	32.891		34.457
Driftsomkostninger, vaskeriet	258.988		173.043
Netto, før vandforbrug	45.193	100.000	-46.154
<b>Note 9. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorarer	177.150	175.000	203.800
Administrationshonorar	510.000	510.000	510.000
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	76.000	75.000
Valuar	46.250	43.750	0
Varmeregnskabshonorar, Ista	99.750	45.000	32.327
Fælleslokaler og aktiviteter	4.592	55.000	11.855
Generalforsamling og møder	24.355		36.382
Haveudvalg	11.201	20.000	0
Annoncer og reklame	0		1.244
Kontorartikler mv.	5.427		2.922
Porto incl. trykning af indkaldelse og referat	84.049	85.000	36.000
Telefon	2.695		4.300
Internet	895		325
Gebyrer mv.	30.758		32.935
Indgået tidlige tab på tilgodehavender	-12.678	0	12.090
	<u>1.062.444</u>	<u>1.012.750</u>	<u>962.180</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	0		0
Renteindtægter, gældsbev.	13.750		16.805
Renteindtægter, i øvrigt	5		964
	<u>13.755</u>	<u>10.000</u>	<u>17.769</u>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	1.258.023	1.308.716	69.797
Renter, renteloftaftale	15.003		98.763
Renter og provision, bank mv.	26.810		10.309
Omkostninger og kurstab låneoptagelse og omlægning	1.523.719		0
	<u>2.823.555</u>	<u>1.308.716</u>	<u>178.869</u>

## Noter til balancen

	2018/2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby</b>		
Kostpris 1. juli 2018	82.908.180	40.148.160
Tilgang, forbedringsandel afsluttet byggeprojekt	1.989.264	42.760.020
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<u>84.897.444</u>	<u>82.908.180</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	318.042.714	248.788.582
Årets opskrivning	66.676.873	69.254.132
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<u>384.719.587</u>	<u>318.042.714</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<u><u>469.617.031</u></u>	<u><u>400.950.894</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 2. juli 2019 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren International ApS. Valuarvurderingen udgør kr. 469.656.000.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 289.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,5 % p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,5 % til 4,5 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 142.556.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 121,4832 til kr. 167,8901.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 48.556.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 41,3784 til kr. 247,9949.

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

	2018/2019	2017/18
	kr.	kr.
<b>Note 13. Installationer/vaskeri mv.</b>		
Kostpris 1. juli	2.957.192	2.957.192
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<u>2.957.192</u>	<u>2.957.192</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.908.086	2.893.934
Afskrivning indeværende år	<u>10.137</u>	<u>14.152</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 30. juni</b>	<u>2.918.223</u>	<u>2.908.086</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>38.969</u>	<u>49.106</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	275.097	275.097
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 30. juni</b>	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 15. Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. juli	46.233	30.788
Antenneindtægter	-581.020	-569.388
Antenneomkostninger	<u>510.450</u>	<u>584.833</u>
	<u>-24.337</u>	<u>46.233</u>

## Noter til balancen - fortsat

	2018/2019	2017/18
	kr.	kr.
<b>Note 16. Internetregnskab</b>		
Saldo pr. 1. juli	0	
Indtægter	-141.263	
Antenneomkostninger	142.416	
	<u>1.153</u>	<u>0</u>
Periode 1. januar til 30. juni 2019 (1. år)		
<b>Note 17. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	370.991	101.000
Deposita beboerrum	2.765	7.415
Øvrige tilgodehavender	83.336	0
	<u>732.092</u>	<u>383.415</u>
<b>Note 18. Likvide beholdninger</b>		
Nordea (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	0	3.361.727
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	17.080.517	38.872
Kassebeholdning, formand	5.234	17.001
Kassebeholdning, varmemester	1.093	187
	<u>17.086.844</u>	<u>3.417.787</u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 19. 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 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
Årets opskrivning		66.676.873		66.676.873			0	66.676.873
Overført til andre reserver			-10.000.000	-10.000.000	10.000.000		10.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		10.000.000	10.000.000	10.000.000
Overført af årets resultat			-9.169.070	-9.169.070			0	-9.169.070
<b>Saldo 30. juni 2019</b>	<b>1.760.271</b>	<b>384.719.587</b>	<b>-45.340.567</b>	<b>341.139.291</b>	<b>50.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>411.139.291</b>

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2018/2019 kr.	Betalte afdrag 2018/2019 kr.	=		Heraf næste års afdrag 30/6 kr.	Kursværdi 30/6 kr.
					Nominel restgæld 30/6 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30/6 kr.		
Nykredit, obligationslån, variabel rente	Indfriet		2.224	85.179	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 1,5 % Hovestol kr. 29.415.000, konvertibel Rentesats 1,8612 %	104,96	29 1/4	627.267	703.036	28.711.964	28.711.964	752.633	30.135.422
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 0,5 % Hovestol kr. 11.762.000, konvertibel Rentesats 0,8884 %	101,41	7 1/4	137.656	1.351.159	10.410.841	10.410.841	1.437.020	10.557.798
Nykredit, obligationslån, pålyd. rente 2 % Hovestol kr. 30.527.000, konvertibel Rentesats 2,0000 % Afdragsfrit indtil 1. oktober 2028	100,00	29 1/2	490.876	0	30.527.000	30.527.000	0	30.527.000
			<u>1.258.023</u>	<u>2.139.374</u>	<u>69.649.805</u>	<u>69.649.805</u>	<u>2.189.653</u>	<u>71.220.220</u>

## Noter til balancen - fortsat

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
<b>Note 21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. juli	10.000.000	13.021.236
Hensat i året	10.000.000	-3.021.236
	<u>20.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Anvendt	0	0
<b>Saldo pr. 30.juni</b>	<u><u>20.000.000</u></u>	<u><u>10.000.000</u></u>
<b>Note 22. Varmeregnskab</b>		
Opkrævet a conto	1.218.863	2.292.652
Fjernvarmeomkostninger	920.695	1.852.489
	<u>298.168</u>	<u>440.163</u>
Varmeåret er ændret fra 30/6 til 31/12		
<b>Note 23. Vandregnskab</b>		
Opkrævet a conto	634.376	
Vandomkostninger	608.833	
	<u>25.543</u>	<u>0</u>
Periode 1/9 2018 til 31/8 2019 (1. år)		
<b>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. juli	177.922	164.438
Hensat i året	13.635	13.484
	<u>191.557</u>	<u>177.922</u>
Anvendt	12.483	0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder	0	0
Saldo 30. juni	<u><u>179.074</u></u>	<u><u>177.922</u></u>
<b>Note 25. Øvrig gæld</b>		
Revision inkl. tryk af regnskaber	75.000	75.000
Skyldig A-skat mv.	17.669	18.583
Skyldig pensionsbidrag	53.135	0
Diverse kreditorer	205.242	64.625
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	4.470
	<u>353.146</u>	<u>164.778</u>



## **Noter til balancen - fortsat**

### **Note 26. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 67.460.152 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteloftaftalen. Der henvises i øvrigt til note 20.

### **Note 27. Eventualaktiver og -forpligtelser**

#### **Hæftelsesforhold**

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 28, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 71.704.000 kr. i ejendommen.

#### **Afgivne garantier**

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

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 28. 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 areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2018/19	30/6 2018/19	30/6 2017/18	30/6 2016/17
		Stk.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	337	22.495	22.495	22.495
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	<b>I alt</b>	<b>347</b>	<b>23.197</b>	<b>23.197</b>	<b>23.197</b>

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 28. 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.		

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

Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 30/6 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	469.656.000	20.246

Forklaring på udregning:		Andre reserver 30/6 2019 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000.000	3.018

Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	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**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)**

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

				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	813.801	* 12 / 22.495	434
H2	Erhvervslejeindtægter	7.266	* 12 / 22.495	4
H3	Boliglejeindtægter	14.421	* 12 / 22.495	8

#### Forklaring på udregning:

**Årets resultat**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)**

**År 2016/17    År 2017/18    År 2018/19**  
**kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>**

J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	108	-363	37
---	---------------------------------------------------------	-----	------	----

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: 
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 29)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

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

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.095
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.601
K3	Teknisk andelsværdi	17.696

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

		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	17	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	17	16

Forklaring på udregning:

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

		%
P	Friværdi	84

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2016/17	År 2017/18	År 2018/19	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	73	73	95

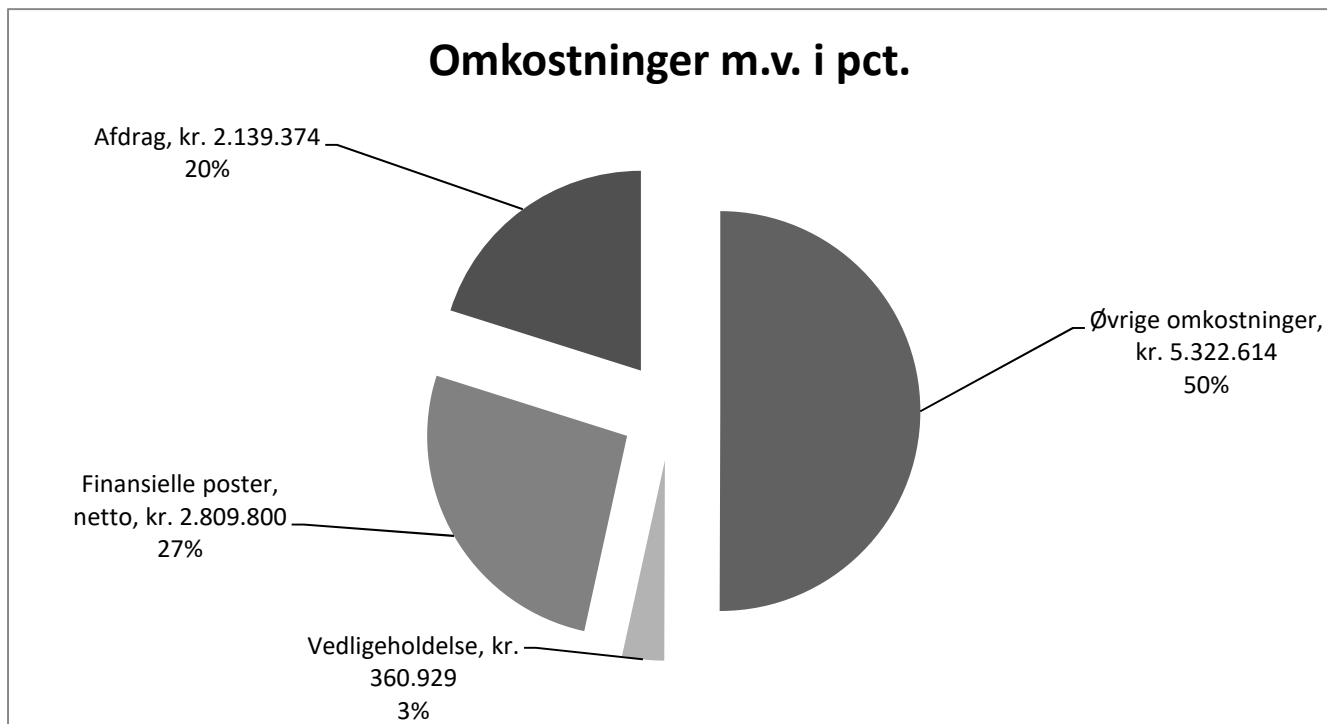
### Supplerende nøgletal i øvrigt

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 <sup>2</sup>	kr./m <sup>2</sup>	
	andele	totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.847	12.459	
Valuarvurdering	20.878	20.246	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.774	3.660	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.601	2.523	
Foreslået andelsværdi	15.095	14.638	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.112	862	
		kr./m <sup>2</sup>	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		434	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			96
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo			
= 7.266 * 12 / 278		314	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo			
= 14.421 * 12 / 303		571	

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 29. 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 2019		341.139.291
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	69.649.805	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2019	<u>-71.220.220</u>	<u>-1.570.415</u>
		<u>339.568.876</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2019		
	<u>339.568.876</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>289,3733</u>
<b>Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:</b>		
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 24. oktober 2018		<u>250,1903</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 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 289,3733 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	593.215	1	2.050	593.215
2.100	607.684	2	4.200	1.215.368
2.150	622.153	2	4.300	1.244.306
2.350	680.027	3	7.050	2.040.081
2.400	694.496	7	16.800	4.861.472
2.450	708.965	8	19.600	5.671.720
2.500	723.433	11	27.500	7.957.763
2.550	737.902	22	56.100	16.233.844
2.600	752.371	21	54.600	15.799.791
2.650	766.839	43	113.950	32.974.077
2.700	781.308	66	178.200	51.566.328
2.750	795.777	17	46.750	13.528.209
2.800	810.245	7	19.600	5.671.715
2.850	824.714	6	17.100	4.948.284
2.900	839.183	3	8.700	2.517.549
3.000	868.120	1	3.000	868.120
3.150	911.526	1	3.150	911.526
3.300	954.932	2	6.600	1.909.864
3.350	969.401	5	16.750	4.847.005
3.500	1.012.807	5	17.500	5.064.035
3.550	1.027.275	2	7.100	2.054.550
3.600	1.041.744	1	3.600	1.041.744
3.650	1.056.213	10	36.500	10.562.130
3.850	1.114.087	2	7.700	2.228.174
4.145	1.199.452	1	4.145	1.199.452
4.550	1.316.649	2	9.100	2.633.298
4.750	1.374.523	1	4.750	1.374.523
Transport		252	696.395	201.518.143

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		252	696.395	201.518.143
4.850	1.403.461	5	24.250	7.017.305
4.950	1.432.398	2	9.900	2.864.796
5.000	1.446.867	4	20.000	5.787.468
5.050	1.461.335	2	10.100	2.922.670
5.100	1.475.804	3	15.300	4.427.412
5.150	1.490.273	5	25.750	7.451.365
5.200	1.504.741	4	20.800	6.018.964
5.250	1.519.210	3	15.750	4.557.630
5.300	1.533.679	7	37.100	10.735.753
5.350	1.548.147	5	26.750	7.740.735
5.400	1.562.616	14	75.600	21.876.624
5.450	1.577.085	3	16.350	4.731.255
5.500	1.591.553	3	16.500	4.774.659
5.550	1.606.022	2	11.100	3.212.044
5.650	1.634.959	1	5.650	1.634.959
5.700	1.649.428	2	11.400	3.298.856
5.800	1.678.365	3	17.400	5.035.095
5.900	1.707.303	1	5.900	1.707.303
6.050	1.750.709	1	6.050	1.750.709
6.100	1.765.177	1	6.100	1.765.177
6.200	1.794.115	2	12.400	3.588.230
6.400	1.851.989	1	6.400	1.851.989
6.547	1.894.527	1	6.547	1.894.527
6.571	1.901.472	1	6.571	1.901.472
6.900	1.996.676	1	6.900	1.996.676
7.200	2.083.488	2	14.400	4.166.976
7.300	2.112.425	1	7.300	2.112.425
7.350	2.126.894	2	14.700	4.253.788
8.000	2.314.987	2	16.000	4.629.974
8.100	2.343.924	1	8.100	2.343.924
Afrunding				-27
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>339.568.876</u>

## Andelsboligforeningen Mosegaarden

### Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	469.656.000	20.246
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000.000	3.018

#### Boligafgift

		kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	434

#### Teknisk andelsværdi

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.095
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.601
K3	Teknisk andelsværdi	17.696

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi	84



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Sang Hansen

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-11-12 14:12:32Z

NEM ID 

## Kim Aage Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 83.221.xxx.xxx

2019-11-12 15:11:08Z

NEM ID 

## Caitlin Madden Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-11-12 15:31:43Z

NEM ID 

## Sandie Bøgelund Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-12 16:59:06Z

NEM ID 

## Claus Ib Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 175.176.xxx.xxx

2019-11-13 05:47:30Z

NEM ID 

## Bjarne Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 83.221.xxx.xxx

2019-11-13 21:00:13Z

NEM ID 

## Tommy Nørskov Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-11-13 22:24:27Z

NEM ID 

## Henrik Jørgen Edvard Bræmer

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2019-11-14 21:53:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZGKMK-XS331-81EXI-0P7NV-TAZ6N-EQU8U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>