

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	24
Anvendt regnskabspraksis	27
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beliggende

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

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818 m.fl., Valby

Bestyrelse

Kim Andersen, formand

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Sandie B. Jørgensen

Caitlin Madden

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 / 2020

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2019/2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 18. august 2020

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 18. august 2020

Bestyrelsen:

Kim Andersen, formand

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Sandie B. Jørgensen

Caitlin Madden

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 18. august 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

		Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020
			(ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.767.991	9.700.000
Lejeindtægter	1	342.470	325.000
Ventelistegebyr		51.500	0
Indtægter i alt		<u>10.161.961</u>	<u>10.025.000</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.735.404	1.750.000
Forbrugsafgifter	3	693.094	800.000
Renholdelse	4	517.138	500.000
Rensning af aftrækskanaler		285.700	0
Vedligeholdelse, løbende	5	253.539	400.000
Udskiftning legeplads i lille gård		92.283	55.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	160.740	40.000
Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.	7	546.725	410.000
Drift af vaskeri	8	-94.228	0
Foreningsomkostninger	9	1.181.973	1.101.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.635	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	34.036	10.150
Omkostninger i alt		<u>5.420.039</u>	<u>5.080.150</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.741.922</u>	<u>4.944.850</u>
Finansielle indtægter	10	13.750	14.000
Finansielle omkostninger	11	2.867.503	1.492.462
Finansielle poster, netto		<u>2.853.753</u>	<u>1.478.462</u>
Resultat før skat		1.888.169	3.466.388
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>1.888.169</u>	<u>3.466.388</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag		2.109.883	2.189.653
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-34.036	-10.150
Overført restandel af årets resultat		-187.678	1.286.885
		<u>1.888.169</u>	<u>3.466.388</u>
Disponeret i alt		<u>1.888.169</u>	<u>3.466.388</u>

Balance

pr. 30. juni 2020

		2020	2019
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	12	488.328.572	469.617.031
Dagsværdi i.h.t. valuarvurdering pr. 9. maj 2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	13	124.428	38.969
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>488.453.000</u>	<u>469.656.000</u>
Anlægsaktiver		<u>488.453.000</u>	<u>469.656.000</u>
Restancer		42.372	30.126
Internetregnskab	16	4.789	1.153
Andre tilgodehavender	17	679.598	732.092
Tilgodehavender		<u>726.759</u>	<u>763.371</u>
Likvide beholdninger	18	<u>16.851.809</u>	<u>17.086.844</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.578.568</u>	<u>17.850.215</u>
Aktiver		<u>506.031.568</u>	<u>487.506.215</u>

Balance

pr. 30. juni 2020

		2020	2019
	note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		403.379.163	384.719.587
Overført resultat mv.		-43.452.398	-45.340.567
Egenkapital før andre reserver	19	<u>361.687.036</u>	<u>341.139.291</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		50.000.000	50.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	21	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver	19	<u>70.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Egenkapital	19	<u>431.687.036</u>	<u>411.139.291</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	20	69.139.603	69.649.805
Mellemregning, handler		3.663.232	5.245.844
Ventelistegebyr		463.700	463.700
Antenneregnskab	15	2.862	24.337
Varmeregnskab	22	405.871	298.168
Vandregnskab	23	43.218	25.543
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	192.709	179.074
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		181.325	109.207
Mellemregning administrator		0	18.100
Øvrig gæld	25	<u>252.012</u>	<u>353.146</u>
Gældsforpligtelser	26	<u>74.344.532</u>	<u>76.366.924</u>
Passiver		<u>506.031.568</u>	<u>487.506.215</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	27		
Nøgleoplysninger	28		
Beregning af andelsværdi	29		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	136.953		141.961
Forbedringer	32.777		32.777
Husdyr	6.338		7.625
Kældre og loftsrum	77.203		69.158
Fælleslokale	8.400		7.200
Lejeindtægter erhvervslejemål	96.747		86.701
Leje, tomgang	-17.734		-25.638
Øvrige indtægter	1.786		320
Grundejernes Investeringsfond	0		4.470
	<u>342.470</u>	<u>325.000</u>	<u>324.574</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.821		1.416.821
Forsikringer	304.020		247.128
Abonnementer	14.563		12.718
	<u>1.735.404</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.676.667</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0		132.216
Renovation	655.934		704.006
Elforbrug:			
Forbrug	118.355		
Refusion vedrørende solceller	-47.449		
Overført til vaskeri	<u>-35.000</u>	35.906	94.643
Forbrugsafgifter, Tomgang	1.254		671
	<u>693.094</u>	<u>800.000</u>	<u>931.536</u>
Note 4. Renholdelse			
Vinduespolering	21.513		13.500
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	146.063		7.430
Snerydning, vejsalt mv.	16.573		26.533
Bestyrelseskontor m.v.	20.085		17.265
Varmemesterkontor	12.986		21.138
Trappevask	299.918		342.786
	<u>517.138</u>	<u>500.000</u>	<u>428.652</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	802		8.756
Snedker og tømrer	37.946		2.054
Blikkenslager VVS	9.511		87.775
Kloakarbejde	14.781		20.892
Varmeanlæg	58.589		63.569
Elektriker	57.563		61.208
Maler	19.064		11.600
Glarmester	0		1.505
Teknisk bistand	9.625		37.184
Låseservice, nøgler og skilte	10.362		10.801
Skimmelsvamp (refusion boligafgift)	0		6.823
Diverse vedligeholdelse	15.971		48.762
Hjertestarter	19.325		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	400.000	0
	<u>253.539</u>	<u>400.000</u>	<u>360.929</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Asluttet byggeprojekt tag mv. - 1. års gennemgang	70.330		497.316
Nye cykelstativer	90.410	40.000	0
	<u>160.740</u>	<u>40.000</u>	<u>497.316</u>
Note 7. Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.			
Varmemester- og gårdmandsløn incl. feriepenge	212.519		446.378
ATP og gebyr dataløn mv.	10.066		8.133
Viceværtsservice	324.140		65.955
	<u>546.725</u>	<u>410.000</u>	<u>520.466</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019/2020 kr.	Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018/19 kr.
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>212.114</u>		<u>213.795</u>
El, vaskeriet	35.000		171.494
Sæbe m.v.	46.883		54.603
Reparation og vedligehold	<u>36.003</u>		<u>32.891</u>
Driftsomkostninger, vaskeriet	<u>117.886</u>		<u>258.988</u>
Netto, før vandforbrug	<u>-94.228</u>	<u>0</u>	<u>45.193</u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	175.000	175.000	177.150
Administrationshonorar	515.000	515.000	510.000
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	76.000	75.000
Valuar, 2 vurderinger (2019 og 2020)	98.125	47.000	46.250
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	125.905	100.000	99.750
Fælleslokaler og aktiviteter	11.596	40.000	4.592
Generalforsamling og møder	30.863		24.355
Haveudvalg	25.504	20.000	11.201
Rådgivning	26.160		0
Kontorartikler mv.	8.397		5.427
Porto incl. trykning af indkaldelse og referat	46.138	125.000	84.049
Telefon	3.087		3.590
Overdragelseshonorar	9.900		895
Gebyrer mv.	24.190		27.311
Tab på tilgodehavender	<u>4.108</u>	<u>0</u>	<u>-12.678</u>
	<u>1.181.973</u>	<u>1.101.000</u>	<u>1.059.892</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		0
Renteindtægter, gældsbev	13.750	14.000	13.750
Renteindtægter, i øvrigt	0		5
	<u>13.750</u>	<u>14.000</u>	<u>13.755</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	1.198.038	1.492.462	1.258.023
Renter, renteloftaftale	0		15.003
Renter og provision, bank mv.	4		26.810
Omkostninger og kurstab låneomlægning	1.669.461		1.523.719
	<u>2.867.503</u>	<u>1.492.462</u>	<u>2.823.555</u>

Noter til balancen

	2019/2020	2018/19
	kr.	kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2019	84.897.444	82.908.180
Tilgang, altanprojekt	51.965	1.989.264
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>84.949.409</u>	<u>84.897.444</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	384.719.587	318.042.714
Årets opskrivning	18.659.576	66.676.873
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>403.379.163</u>	<u>384.719.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u><u>488.328.572</u></u>	<u><u>469.617.031</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 9. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren International ApS. Valuarvurderingen udgør kr. 488.453.000.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 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 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 84.153.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 71,7134 til kr. 235,6912.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 48.543.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 41,3673 til kr. 266,0373.

Vedtagelsen af lovforslaget om ændring af lovgrundlagt for beregning af moderniseringer efter BRL §5 stk.2 betyder, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning (karensperiode på 5 år). Dette kan have stor negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Noter til balancen - fortsat

	2019/2020 kr.	2018/19 kr.
Note 13. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	2.957.192	2.957.192
Årets tilgang	<u>119.495</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.076.687</u>	<u>2.957.192</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.918.223	2.908.086
Afskrivning indeværende år	<u>34.036</u>	<u>10.137</u>
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>2.952.259</u>	<u>2.918.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>124.428</u>	<u>38.969</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	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<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>
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	-24.337	46.233
Antenneindtægter	-563.208	-581.020
Antenneomkostninger	<u>584.683</u>	<u>510.450</u>
	<u>-2.862</u>	<u>-24.337</u>

Noter til balancen - fortsat

	2019/2020	2018/19
	kr.	kr.
Note 16. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	1.153	0
Indtægter	-281.796	-141.263
Internetomkostninger	285.432	142.416
	<u>4.789</u>	<u>1.153</u>
2018/19 periode 1. januar-30. juni (½ år)		
Note 17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	393.415	370.991
Deposita beboerrum	1.340	2.765
Øvrige tilgodehavender	9.843	83.336
	<u>679.598</u>	<u>732.092</u>
Note 18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	16.788.643	17.080.517
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	58.303	506
Kassebeholdning	4.863	5.821
	<u>16.851.809</u>	<u>17.086.844</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. juli 2019	1.760.271	384.719.587	-45.340.567	341.139.291	50.000.000	20.000.000	70.000.000	411.139.291
Årets opskrivning		18.659.576		18.659.576			0	18.659.576
Overført til andre reserver				0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
Overført af årets resultat			1.888.169	1.888.169			0	1.888.169
Saldo 30. juni 2020	1.760.271	403.379.163	-43.452.398	361.687.036	50.000.000	20.000.000	70.000.000	431.687.036

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel	Heraf		Kursværdi 30/6
			bidrag 2019/2020 kr.	afdrag 2019/2020 kr.	= pantebrevs restgæld 30/6 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30/6 kr.	næste års afdrag 30/6 kr.	
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 1,5 % Hovestol kr. 29.415.000, konvertibel Rentesats 1,8612 %		indfriet	324.528	374.570	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 0,5 % Hovestol kr. 11.762.000, konvertibel Rentesats 0,8884 %		indfriet	66.259	716.916	0	0	0	0
Nykredit, obligationslån, pålyd. rente 2 % Hovestol kr. 30.527.000, konvertibel Rentesats 2,0000 %		indfriet	359.724	0	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 0,5 % Hovestol kr. 70.158.000, konvertibel Rentesats 0,8804 %	101,39	29 3/4	447.527	1.018.397	69.139.603	69.139.603	2.061.567	70.098.734
			<u>1.198.038</u>	<u>2.109.883</u>	<u>69.139.603</u>	<u>69.139.603</u>	<u>2.061.567</u>	<u>70.098.734</u>

Noter til balancen - fortsat

	2019/2020	2018/2019
	kr.	kr.
Note 21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	20.000.000	10.000.000
Hensat i året	0	10.000.000
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anvendt	0	0
Saldo pr. 30.juni	<u><u>20.000.000</u></u>	<u><u>20.000.000</u></u>
Note 22. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.264.701	1.218.863
Fjernvarmeomkostninger	858.830	920.695
	<u>405.871</u>	<u>298.168</u>
2018/19 blev varmeåret ændret fra 30/6 til 31/12		
Note 23. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	398.877	634.376
Vandomkostninger	355.659	608.833
	<u>43.218</u>	<u>25.543</u>
2018/19 var første år med vandregnskab		
Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	179.074	177.922
Hensat i året	13.635	13.635
	<u>192.709</u>	<u>191.557</u>
Anvendt	0	12.483
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder	0	0
Saldo 30. juni	<u><u>192.709</u></u>	<u><u>179.074</u></u>
Note 25. Øvrig gæld		
Revision inkl. tryk af regnskaber	75.000	75.000
Skyldig A-skat mv.	25.987	17.669
Skyldig pensionsbidrag	0	53.135
Diverse kreditorer	148.925	205.242
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
	<u>252.012</u>	<u>353.146</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 67.078.036 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

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, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 70.158.000 kr. i ejendommen.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebrev på kr. 1.546.000.

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 2020	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2018
		Stk.	m ²	m ²	m ²
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	I alt	347	23.197	23.197	23.197

	Boligerne s areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds 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

Feltnr.	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	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	488.453.000	21.057

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000.000	3.018

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	814.048	* 12 /	22.495	434
H2	Erhvervslejeindtægter	12.355	* 12 /	22.495	7
H3	Boliglejeindtægter	14.270	* 12 /	22.495	8

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-363	37	84

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.036
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.523
K3	Teknisk andelsværdi	18.559

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	16	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	461	6	0
M3	Vedligeholdelse i alt	478	22	11

	%	
P	Friværdi	85

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	73	95	94

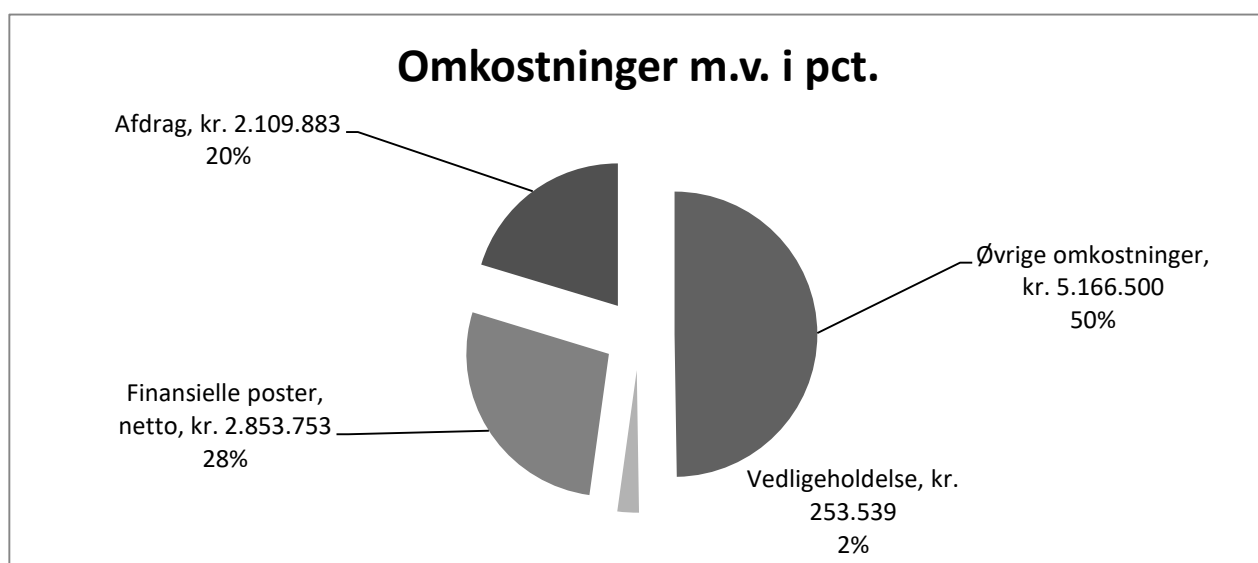
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

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	21.714	21.057	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.776	3.662	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.523	2.447	
Foreslået andelsværdi	16.036	15.551	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.112	3.018	
		kr./m²	%
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 = 12.355 * 12 / 278		533	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 14.270 * 12 / 303		565	



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 2020		361.687.036
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	69.139.603	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2020	<u>-70.098.734</u>	<u>-959.131</u>
		<u>360.727.905</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 9. maj 2020		
	<u>360.727.905</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>307,4046</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 23. oktober 2019		<u>289,3733</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 indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020 kan, i henhold til ABL §5 stk. 3, fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdi.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 307,4046 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	630.179	1	2.050	630.179
2.100	645.550	2	4.200	1.291.100
2.150	660.920	2	4.300	1.321.840
2.350	722.401	3	7.050	2.167.203
2.400	737.771	7	16.800	5.164.397
2.450	753.141	8	19.600	6.025.128
2.500	768.511	11	27.500	8.453.621
2.550	783.882	22	56.100	17.245.404
2.600	799.252	21	54.600	16.784.292
2.650	814.622	43	113.950	35.028.746
2.700	829.992	66	178.200	54.779.472
2.750	845.363	17	46.750	14.371.171
2.800	860.733	7	19.600	6.025.131
2.850	876.103	6	17.100	5.256.618
2.900	891.473	3	8.700	2.674.419
3.000	922.214	1	3.000	922.214
3.150	968.324	1	3.150	968.324
3.300	1.014.435	2	6.600	2.028.870
3.350	1.029.805	5	16.750	5.149.025
3.500	1.075.916	5	17.500	5.379.580
3.550	1.091.286	2	7.100	2.182.572
3.600	1.106.657	1	3.600	1.106.657
3.650	1.122.027	10	36.500	11.220.270
3.850	1.183.508	2	7.700	2.367.016
4.145	1.274.192	1	4.145	1.274.192
4.550	1.398.691	2	9.100	2.797.382
4.750	1.460.172	1	4.750	1.460.172
Transport		252	696.395	214.074.995

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		252	696.395	214.074.995
4.850	1.490.912	5	24.250	7.454.560
4.950	1.521.653	2	9.900	3.043.306
5.000	1.537.023	4	20.000	6.148.092
5.050	1.552.393	2	10.100	3.104.786
5.100	1.567.763	3	15.300	4.703.289
5.150	1.583.134	5	25.750	7.915.670
5.200	1.598.504	4	20.800	6.394.016
5.250	1.613.874	3	15.750	4.841.622
5.300	1.629.244	7	37.100	11.404.708
5.350	1.644.615	5	26.750	8.223.075
5.400	1.659.985	14	75.600	23.239.790
5.450	1.675.355	3	16.350	5.026.065
5.500	1.690.725	3	16.500	5.072.175
5.550	1.706.095	2	11.100	3.412.190
5.650	1.736.836	1	5.650	1.736.836
5.700	1.752.206	2	11.400	3.504.412
5.800	1.782.947	3	17.400	5.348.841
5.900	1.813.687	1	5.900	1.813.687
6.050	1.859.798	1	6.050	1.859.798
6.100	1.875.168	1	6.100	1.875.168
6.200	1.905.908	2	12.400	3.811.816
6.400	1.967.389	1	6.400	1.967.389
6.547	2.012.578	1	6.547	2.012.578
6.571	2.019.956	1	6.571	2.019.956
6.900	2.121.092	1	6.900	2.121.092
7.200	2.213.313	2	14.400	4.426.626
7.300	2.244.053	1	7.300	2.244.053
7.350	2.259.424	2	14.700	4.518.848
8.000	2.459.237	2	16.000	4.918.474
8.100	2.489.977	1	8.100	2.489.977
Afrunding				15
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>360.727.905</u>

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 rentekomkostninger 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 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 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.

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	488.453.000	21.057
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000.000	3.018

Boligafgift

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	434

Teknisk andelsværdi

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.036
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.523
K3	Teknisk andelsværdi	18.559

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi	85

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 Wisberg Sang Hansen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-02 08:11:17Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 14:59:46Z

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-02 17:13:30Z

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-02 19:28:01Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 19:42:04Z

NEM ID 

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-04 18:45:03Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-11-04 19:36:01Z

NEM ID 

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2020-11-09 11:22:03Z

NEM ID 

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>. 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>