

**Andelsboligforeningen Moeslund
Moesbakken 37-79
8410 Rønde**

**Årsrapport
2023**

&

**Driftsbudget
2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

7 den 7-3-2024



Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Specifikationer	11
Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2023	14
Lovpligtig note i henhold til BEK 1539 af 16/12 2013	15
Budget for året 2024.....	18-19

Generelle oplysninger:

Regnskabsperiode : 01.01.2023 - 31.12.2023

CVR nr. : 29 91 02 78

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Moeslund.

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

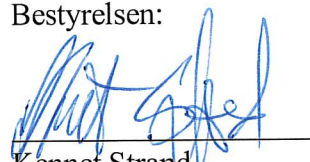
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

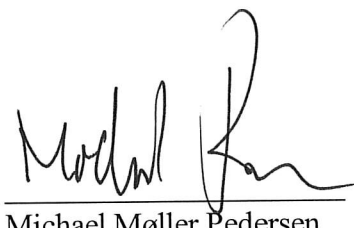
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønede, den 23. januar 2024

Bestyrelsen:



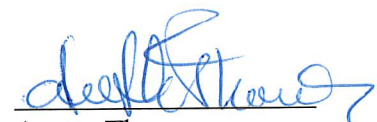
Kennet Strand
Formand



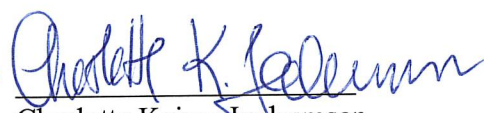
Michael Møller Pedersen
Næstformand



Per Sørensen
Kasserer



Anette Thomsen



Charlotte Kejser Jochumsen

Til den daglige ledelse i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FRR - danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thorsager, den 23. januar 2024

REVISIONSFIRMAET TOMMY LARSEN

CVR nr. 98 72 75 58



Tommy Larsen HDR

Registreret revisor

Mne730

Foreningen: Andelsboligforeningen Moeslund
 Moesbakken 37-79
 8410 Rønde

E-mail: formand@abmoeslund.dk

CVR nr.: 29 91 02 78
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse: Kennet Strand, formand
 Michael Møller Pedersen, næstformand
 Per Sørensen, kasserer
 Anette Thomsen
 Charlotte Kejser Jochumsen

Revisor: Revisionsfirmaet
 Tommy Larsen
 Thorsgade 46, Thorsager
 8410 Rønde

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr. nr. 4mc, beliggende Moesbakken 37-79, Rønde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i de økonomiske forhold vurderes som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Moeslund for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoindtægten ved boligafgift indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at foreningen opnår ret til indtægten.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsåret indgår i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunkt.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skattemæssige forhold

Foreningen er ikke underlagt skattepligt.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme og grunde indregnes til seneste offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	<u>Spec.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Budget <u>2023</u>
Boligafgifter	1	1.380.002	1.321.104	1.380.002
Ejendommenes driftsudgifter	2	-159.843	-421.035	-229.642
Andre eksterne omkostninger	3	-127.088	-121.400	-152.700
Bruttoresultat		1.093.071	778.669	997.660
Andre finansielle udgifter		4.667	0	0
Andre finansielle udgifter	4	-836.401	-486.814	-836.416
Årets resultat		261.337	291.855	161.244

Forslag til resultatdisponering:

Årets afdrag prioritetsgæld	176.976	260.865	189.000
Årets henlæggelse til vedligehold	26.875	112.000	0
Anvendt af henlæggelse i året	0	-81.500	0
Resultat herefter	57.486	490	-27.756

Disponeret i alt	261.337	291.855	161.244
-------------------------	----------------	----------------	----------------

AKTIVER	<u>Spec.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grunde og bygninger		31.000.000	31.000.000
Anlægsaktiver i alt		31.000.000	31.000.000
Dagsværdi finansielt instrument (forsikring)		0	576.233
Likvide beholdninger	5	1.140.676	1.127.237
Omsætningsaktiver i alt		1.140.676	1.703.470
AKTIVER I ALT		32.140.676	32.703.470

PASSIVER	Spec.	2023	2022
Andelsindskud, oprindeligt		6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger, ejendomme og grunde		3.944.336	3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikringsinstrument		1.899.048	2.784.181
Overført resultat		-1.630.123	-2.599.040
Egenkapital i alt	6	10.911.610	10.827.826
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	7	675.000	648.125
Hensættelse for stabil udvikling i andelskronen		724.840	1.500.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.399.840	2.148.125
Gæld til realkreditinstitutter		19.483.774	19.620.044
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	19.483.774	19.620.044
Modtagne forudbetalinger		0	10.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9	36.552	65.840
Anden gæld	10	0	30.687
Dags værdi finansielt instrument (forsikring)		308.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		345.452	107.475
Gældsforpligtelser i alt		19.829.226	19.727.519
PASSIVER I ALT		32.140.676	32.703.470
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen	12		

	2023	2022	Budget 2023
1 Boligafgifter mv.			
Boligafgift	1.380.002	1.321.104	1.380.002

I alt	1.380.002	1.321.104	1.380.002
--------------	------------------	------------------	------------------

2 Ejendommenes driftsudgifter (§8 stk. 2 Litra A – efter indskud)

Ejendomsskat	23.441	22.832	23.442
Forsikring Top Danmark	29.448	28.852	30.100
Vedligeholdelse diverse	296	1.948	9.548
Vedligeholdelse – elektriker	4.174	650	5.000
Vedligeholdelse – VVS	630	16.943	30.000
Vedligeholdelse – tømrer	36.096	248.554	65.000
Vedligeholdelse – maler og maling	495	85.256	2.500
Arealpleje og gartner	20.063	16.000	18.000
Arbejdsdag	1.575	0	0
Etablering affaldsområde	18.250	0	10.000
Algebehandling tage	25.375	0	30.000

I alt	159.843	421.035	229.642
--------------	----------------	----------------	----------------

3 Andre eksterne omkostninger (§8 stk. 2 Litra B – fællesudgifter)

Salgsomkostninger:

Gaver og blomster	985	933	1.400
	985	933	1.400

Administrationsomkostninger:

Kontorartikler/printerblæk mv.	135	662	5.000
IT-udgifter og anskaffelse af pc	1.940	1.939	3.000
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	346	311	500
Revisorhonorar, sidste år	25.000	25.000	25.000
Vurderinger af boliger	4.593	9.038	0
Generalforsamling og mødeudgifter	3.300	5.425	7.800
Kontingent ABF	5.904	5.284	5.500
Indbetalt vedr. handler	-6.000	-12.000	0
Renovation	65.159	58.608	71.000
Snerydning og fejning	12.650	11.000	12.000
El	5.262	8.400	12.000
Bestyrelshonorar	7.800	6.800	6.000
Gebyr	15	0	3.500
	126.103	120.468	155.800

Andre eksterne omkostninger i alt	127.088	121.400	152.700
--	----------------	----------------	----------------

2023 2022 2021

4 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitut	0	353	0
Forsikringspræmie rentegaranti	278.416	300.152	278.416
Prioritetsrenter, kreditforeninger	557.985	186.309	558.000

I alt	836.401	486.814	836.416
--------------	----------------	----------------	----------------

5 Likvide beholdninger

2023 2022

Nordea 8975 548 644	540.676	1.127.237
Nordea 0749 398 426	600.000	0

I alt	1.140.676	1.127.237
--------------	------------------	------------------

6 Egenkapital

	1/1 2023	Netto bevægelser sikringsin- strumenter	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2023
Andelsindskud, oprindeligt	6.698.349			6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336			3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikr.instrument	2.784.181	-885.133		1.899.048
Overført resultat	-2.599.040		968.917	-1.630.123

I alt	10.827.826	-885.133	968.917	10.911.610
--------------	-------------------	-----------------	----------------	-------------------

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
7 Andre hensatte forpligtelser		
Saldo primo	648.125	617.625
Tilbageført forpligtelse	0	-81.500
Ny henlagt forpligtelse	26.875	112.000
I alt	675.000	648.125

I 2022 blev der grundet årets store kursregulering på det finansielle rentesikringsinstrumentinstrument besluttet på Generalforsamlingen at overføre 1.500.000 kr. til henlæggelse for at sikre en stabil udvikling i andelskronen.

I 2023 er henlæggelsen til at sikre stabil udvikling i andelskronen, reduceret fra 1.500.000 til 724.840 kr.

	<u>1/1 2023</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld lån 978151	13.736.000	13.736.000	11.631.548
Gæld lån 978152	6.061.400	5.884.424	4.487.055
Kursregulering prioritetsgæld	16.193	56.899	-
Aktiverede låneomkostninger	-193.549	-193.549	-
I alt	19.620.044	19.483.774	16.118.603

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	552	29.340
Revisorhonorar	25.000	25.000
Deposita	11.000	11.500
I alt	36.552	65.840

10 Anden gæld

Mellemregning vedr. salg	0	30.687
I alt	0	30.687

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed overfor Nordea Realkreditaktieselskab i form af realkreditpantebreve stort kr. 13.736.000 og kr. 6.868.000 med sikkerhed i foreningens ejendom, der er bogført til kr. 31.000.000. Endvidere foreligger der ejerpantebrev overfor Nordea. Der findes ikke tilhørende gæld til sidstnævnte pantebrev.