

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

**Årsrapport
2016**

&

**Driftsbudget
2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 29/3 2017

Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Specifikationer	11
Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2016	14
Lovpligtig note i henhold til BEK 1539 af 16/12 2013	15
Budget for året 2017	18

Generelle oplysninger

Regnskabsperiode : 01.01.2016 - 31.12.2016
CVR-nr. : 29 91 02 78

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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.

Rønde, den 15/3 2017

Bestyrelsen:

Evard Bruun
Formand

Egon Christensen
Næstformand

Hanne Lynnerup

Per Sørensen
Kasserer

Til den daglige ledelse i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 revisorers Ethiske 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 15/3 2017

REVISIONSFIRMAET TOMMY LARSEN

Tommy Larsen HDR
Registreret revisor

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: Evard Bruun, formand
Egon Christensen, næstformand
Per Sørensen, kasserer
Hanne Lynnerup

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 2016 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 finansiel 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 finansiell 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.

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 nominel 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 nominel værdi.

	<u>Spec.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Budget</u> <u>2016</u>
Boligafgifter	1	1.307.976	1.325.476	1.307.976
Ejendommenes driftsudgifter	2	-274.617	-270.103	-264.100
Andre eksterne omkostninger	3	-68.488	-57.025	-45.500
Bruttoresultat		964.871	998.348	998.376
Andre finansielle udgifter	4	-965.480	-1.150.314	-953.000
Årets resultat		-609	-151.966	45.376
Forslag til resultatdisponering:				
Kursregulering prioritetslån		-142.167	91.817	0
Overført resultat		-609	-243.783	45.376
Hensatte forpligtelser, tilbageført		258.690	0	0
Disponeret i alt		115.914	-151.966	45.376

AKTIVER	<u>Spec.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger		31.000.000	31.000.000
Anlægsaktiver i alt		31.000.000	31.000.000
Likvide beholdninger	5	432.869	859.728
Omsætningsaktiver i alt		432.869	859.728
AKTIVER I ALT		31.432.869	31.859.728

PASSIVER	<u>Spec.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andelsindskud, oprindeligt		6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger, ejendomme og grunde		3.944.336	3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikringsinstrument		-423.548	-14.912
Overført resultat		-3.576.261	-3.692.175
Egenkapital i alt	6	6.642.876	6.935.598
Andre hensatte forpligtelser	7	0	258.690
Hensatte forpligtelser i alt		0	258.690
Gæld til realkreditinstitutter		20.488.746	20.346.579
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	20.488.746	20.346.579
Modtagne forudbetalinger		8.500	7.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9	20.755	36.745
Anden gæld	10	4.271.992	4.274.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.301.247	4.318.861
Gældsforpligtelser i alt		24.789.993	24.665.440
PASSIVER I ALT		31.432.869	31.859.728
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysningskema for Andelsboligforeningen	12		

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Budget 2016</u>
1 Boligafgifter mv.			
Boligafgift	1.307.976	1.325.476	1.307.976
I alt	1.307.976	1.325.476	1.307.976

2 Ejendommenes driftsudgifter

Ejendomsskat	66.076	62.016	65.600
Forsikring Codan	30.532	17.563	30.000
Renovation	42.284	44.594	45.000
Energimærke	0	4.199	0
Vedligeholdelse	111	0	0
Vedligeholdelse – elektriker	755	18.601	8.000
Vedligeholdelse – VVS	13.253	53.257	20.000
Vedligeholdelse – tømrer	77.748	29.425	50.000
Vedligeholdelse – maler og maling	5.014	2.528	5.000
Arealpleje og gartner	15.437	13.338	15.000
Snerydning og fejning	11.000	11.550	12.000
Elektricitet	12.407	13.032	13.500
I alt	274.617	270.103	264.100

3 Andre eksterne omkostninger

Salgsomkostninger:

Gaver og blomster	631	175	500
	631	175	500

Administrationsomkostninger:

Kontorartikler/printerblæk mv.	3.318	4.613	8.500
IT-udgifter og anskaffelse af pc	5.330	213	500
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	1.172	781	1.000
Bankgebyrer o.lign.	6.648	1.288	500
Revisorhonorar, sidste år	24.125	30.813	30.000
Revisorhonorar, dette år a/c	12.500	7.125	0
Advokat	6.563	0	0
Konsulentbistand mv.	2.625	875	1.800
Generalforsamling og mødeudgifter	2.550	2.960	3.000
Kontingent ABF	4.224	4.180	4.200
Kurser	0	1.502	1.500
Udgift vurdering bolig	13.302	0	0
Indbetalt vedr. handler	-14.500	0	-5.000
	67.857	54.350	45.500

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Budget 2016</u>
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på tilgodehavender, konstateret	0	2.500	0
	0	2.500	0

Andre eksterne omkostninger i alt	68.488	57.025	46.000
--	---------------	---------------	---------------

4 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	800.647	755.078	784.000
Renter omprioriteringskonto Nordea	0	5	0
Kurstab mv ved låneindfrielse	0	95.422	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	164.833	299.809	169.000

I alt	965.480	1.150.314	953.000
--------------	----------------	------------------	----------------

5 Likvide beholdninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nordea 8975 548 644	432.869	840.684
Nordea 0749 398 426 ompr.konto	0	19.044

I alt	432.869	859.728
--------------	----------------	----------------

	1/1 2016	Netto bevægelser sikringsin- strumenter	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
6 Egenkapital				
Andelsindskud, oprindeligt	6.698.349	0	0	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	0	0	3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikr.instrument	-14.912	-408.636	0	-423.548
Overført resultat	-3.692.175	0	115.914	-3.576.261
I alt	6.935.598	-408.636	115.914	6.642.876

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Andre hensatte forpligtelser		
Saldo primo	258.690	258.690
Årets tilgang	0	0
Tilbageført forpligtelse	-258.690	0
I alt	0	258.690

	<u>1/1 2016</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20.604.000	20.604.000	20.604.000
Kursregulering prioritetsgæld	-63.872	78.295	
Aktiverede låneomkostninger	-193.549	-193.549	
I alt	20.346.579	20.488.746	20.604.000

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	755	16.745
Revisorhonorar	20.000	20.000
I alt	20.755	36.745

10 Anden gæld

Deponerede handelssummer, ej afregnet	140.494	551.636
Dagsværdi finansielt instrument (SWAP)	4.131.498	3.722.862
I alt	4.271.992	4.274.498

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 Sparekassen Kronjylland. Der findes ikke tilhørende gæld til sidstnævnte pantebrev.

Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2:	<u>Litra a</u>	<u>Litra c</u>
Ejendommens anskaffelsessum	27.055.664	
Offentlig ejendomsvurdering		31.000.000
Øvrige aktiver	432.869	432.869
Prioritetsgæld pr. 31/12 2016:		
Restgæld	-20.604.000	
Kursværdi obligationsrestgæld		-20.682.295
Aktiverede låneomkostninger & kurstab	193.549	193.549
Dagsværdi finansielt instrument	0	-4.131.498
Øvrige gældsposter	-169.749	-595.974
Egenkapital	6.908.333	6.216.651
- heraf hensat til fælles vedligeholdelse	0	0
Korrigeret egenkapital	6.908.333	6.216.651
Værdi pr. andelskrone 31/12 2016	1,031	0,928
<i>31/12 2015</i>	<i>0,993</i>	<i>1,035</i>
<i>31/12 2014</i>	<i>1,016</i>	<i>1,107</i>
<i>31/12 2013</i>	<i>1,085</i>	<i>1,274</i>
<i>31/12 2012</i>	<i>1,079</i>	<i>1,109</i>

Generalforsamlingen har valgt metode:
(afkrydses)

_____ x eller _____

Fordelingstal for ABF Moeslund:

		Andels- bevis (oprindeligt)	Andel af egenkapital <u>31/12 2016</u>	Andels- bevis <u>Litra a</u>	Andels- bevis <u>Litra c</u>
Boligtype 55 m ²	3 stk.	223.726	221.873	230.740	207.637
Boligtype 83 m ²	4 stk.	285.548	283.183	294.500	265.013
Boligtype 89 m ²	3 stk.	298.977	296.501	308.350	277.477
Boligtype 98 m ²	7 stk.	314.179	311.577	324.028	291.585
Boligtype 110 m ²	5 stk.	357.759	354.796	368.974	332.031
		6.698.349	6.642.876	6.908.333	6.216.651

ABF Moeslund

		<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
B1	Andelsboliger	22	2.018
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål mv.	0	0
	I alt	22	2.018

		<u>Boliger- nes m²</u>	<u>Oprindeligt indskud</u>	<u>Andet</u>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X	
D1	Foreningens stiftelses år			2003
D2	Ejendommens opførelses år			2004
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt i andelen ?			Nej

		<u>Anskaff. summen</u>	<u>Valuar- vurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier			X
			<u>Kroner</u>	<u>Kr./m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		31.000.000	15.362
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,8%	

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse ?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (BEK 978 af 19/10 2009) ?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	Nej

Kroner pr.
andels-m²
pr. år

H1	Boligafgift	648
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

I Der findes ikke erhvervslejemål, der er opsagte eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)

J	Årets overskud (før afdrag) pr. andels-m ² seneste 3 år	<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		-211	-30	0

Kroner pr.
andels-m²
pr. år

K1	Andelsværdi	3.166
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	12.082
K3	Teknisk værdi	15.248
L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering?	Nej
L2	Er der udarbejdet rapport, der beskriver bygningens tilstand ?	Nej
L3	Er der på generalforsamlingen besluttet større vedligeholdelsesarbejder ?	Nej

		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
M1	Vedligeholdelse løbende (kr./m ²)	21	58	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr./m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr./m ²)	21	58	48
N	Ejendommens energimærke (A højest – G lavest) Foreligger ikke.			
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34,6%	34,7%	33,9%
Q	Andel af foreningens gæld, der pt afdrages på:	0%	0%	0%
		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (seneste 3 år)	0	0	0

	Året 2017 Budget	Året 2016 Realiseret	Året 2016 Budget
Indtægter:			
Boligafgift	1.307.976	1.307.976	1.307.976
Indtægter i alt	1.307.976	1.307.976	1.307.976
Udgifter:			
Ejendomsskatter	70.750	66.076	65.600
Renovation	46.000	42.284	45.000
Elektricitet	13.000	12.407	13.500
Vedligeholdelse (generel):			
Elektriker	5.000	755	8.000
VVS	20.000	13.253	20.000
Tømrer	30.000	77.748	50.000
Malervarer	5.000	5.014	5.000
Murer	10.000	0	0
Diverse	1.000	86	0
Arealpasning/arealpleje	16.500	15.437	15.000
Snerydning	11.000	11.000	12.000
Vurdering salg	0	13.302	0
Salgsgebyr	0	-14.500	-5.000
Regnskab- og budgetudarbejdelse mv. sidste år	0	24.125	30.000
Regnskab- og budgetudarbejdelse mv. dette år	30.000	12.500	0
Kontorhold inkl. nyanskaffelser/adm.	5.000	3.318	8.500
IT-udgifter og lignende	1.500	5.330	500
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	1.300	1.172	800
Tingbogsattester mv.	0	2.625	1.000
Bankgebyrer og lignende	1.700	6.673	500
Kontingent ABF-rep.	4.400	4.224	4.200
Kursusudgifter	0	0	1.500
Forsikring	31.090	30.532	30.000
Udgifter til generalforsamling og fælles møder	3.000	2.550	3.000
Gaver & blomster	800	631	500
Advokat	0	6.563	0
Konsulentbistand	2.000	0	0
I alt	309.040	343.105	309.600
Renteudgifter Realkreditlån	167.000	164.833	169.000
Renteudgifter SWAP, netto	810.000	800.647	784.000
I alt	977.000	965.480	953.000
Udgifter i alt	1.286.040	1.308.585	1.262.600
Heraf ikke-kontant (kursreg. pr. gæld)	0	0	0
Udgifter i alt	1.286.040	1.308.585	1.262.600
Årets resultat	21.936	-609	45.376

Bestyrelsen foreslår boligafgift fastsat til:

<u>Boligtype</u>	<u>Antal</u>	<u>Året 2017 budget</u>	<u>I alt pr. år</u>
55 m ²	3	3.797	136.692
83 m ²	4	4.703	225.744
89 m ²	3	4.975	179.100
98 m ²	7	5.290	444.360
110 m ²	5	5.368	322.080
	22		1.307.976
Forventet resultat 2017		<u>21.936</u>	