

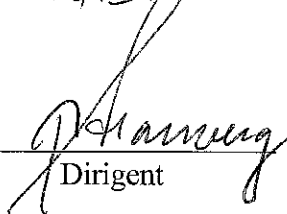
**Andelsboligforeningen Moeslund
Moesbakken 37-79
8410 Rønde**

**Årsrapport
2017**

&

**Driftsbudget
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
Rønde den 21.3.2018


Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Specifikationer	11
Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2017	14
Lovpligtig note i henhold til BEK 1539 af 16/12 2013	15
Budget for året 2018	18

Generelle oplysninger

Regnskabsperiode	: 01.01.2017 - 31.12.2017
CVR-nr.	: 29 91 02 78

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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.

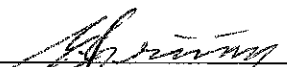
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Rønne, den 29/1 2018

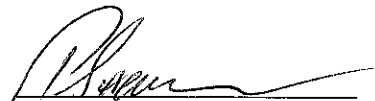
Bestyrelsen:


Evarð Bruun
Formand


Egon Christensen
Næstformand

Kennet Strand


Søren Simonsen


Per Sørensen
Kasserer

Til den daglige ledelse i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisors 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 29/1 2018

REVISIONSFIRMAET TOMMY LARSEN

CVR nr. 98 72 75 58



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
 Kennet Strand
 Søren Simonsen

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 2017 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 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2017</u>
Boligafgifter	1	1.307.976	1.307.976	1.307.976
Ejendommenes driftsudgifter	2	-248.851	-274.617	-259.340
Andre eksterne omkostninger	3	-47.195	-68.488	-49.700
Bruttoresultat		1.011.930	964.871	998.936
Andre finansielle udgifter	4	-962.664	-965.480	977.000
Årets resultat		49.266	-609	21.936
Forslag til resultatdisponering:				
Kursregulering prioritetslån		40.182	-142.167	0
Overført resultat		49.266	-609	21.936
Hensatte forpligtelser, tilbageført		0	258.690	0
Disponeret i alt		89.448	115.914	21.936

AKTIVER	<u>Spec.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger		31.000.000	31.000.000
Anlægsaktiver i alt		31.000.000	31.000.000
Likvide beholdninger	5	343.616	432.869
Andre tilgodehavender		1.200	0
Omsætningsaktiver i alt		344.816	432.869
AKTIVER I ALT		31.344.816	31.432.869

PASSIVER	<u>Spec.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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		174.202	-423.548
Overført resultat		-3.486.813	-3.576.261
Egenkapital i alt	6	7.330.074	6.642.876
Andre hensatte forpligtelser	7	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		20.448.564	20.488.746
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	20.448.564	20.488.746
Modtagne forudbetalinger		4.703	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9	27.727	20.755
Anden gæld	10	3.533.748	4.271.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.566.178	4.301.247
Gældsforpligtelser i alt		24.014.742	24.789.993
PASSIVER I ALT		31.344.816	31.432.869
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysningskema for Andelsboligforeningen	12		

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2017</u>
1 Boligafgifter mv.			
Boligafgift	1.307.976	1.307.976	1.307.976
I alt	1.307.976	1.307.976	1.307.976

2 Ejendommenes driftsudgifter

Ejendomsskat	67.136	66.076	70.750
Forsikring Codan	31.091	30.532	31.090
Renovation	42.284	42.284	46.000
Vedligeholdelse	2.606	111	1.000
Vedligeholdelse – elektriker	0	755	5.000
Vedligeholdelse – VVS	58.070	13.253	20.000
Vedligeholdelse – tømrer	4.003	77.748	30.000
Vedligeholdelse – maler og maling	598	0	5.000
Vedligeholdelse - murer	4.562	5.014	10.000
Arealpleje og gartner	16.000	15.437	16.500
Snerydning og fejning	11.000	11.000	11.000
Elektricitet	11.501	12.407	13.000
I alt	248.851	274.617	259.340

3 Andre eksterne omkostninger

Salgsomkostninger:

Gaver og blomster	543	631	800
	543	631	800

Administrationsomkostninger:

Kontorartikler/printerblæk mv.	3.415	3.318	5.000
IT-udgifter og anskaffelse af pc	1.787	5.330	1.500
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	1.708	1.172	1.300
Bankgebyrer o.lign.	27	6.648	1.700
Revisorhonorar, sidste år	18.250	24.125	30.000
Revisorhonorar, dette år a/c	13.000	12.500	0
Advokat	0	6.563	0
Konsulentbistand mv.	0	2.625	2.000
Generalforsamling og mødeudgifter	4.197	2.550	3.000
Kontingent ABF	4.268	4.224	4.400
Udgift vurdering bolig	0	13.302	0
Indbetalt vedr. handler	0	-14.500	0
	46.652	67.857	48.900

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	Budget <u>2017</u>
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på tilgodehavender, konstateret	0	0	0
	0	0	0

Andre eksterne omkostninger i alt	47.195	68.488	49.700
--	---------------	---------------	---------------

4 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	810.194	800.647	810.000
Prioritetsrenter, kreditforeninger	152.470	164.833	167.000

I alt	962.664	965.480	977.000
--------------	----------------	----------------	----------------

5 Likvide beholdninger

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nordea 8975 548 644	343.616	432.869

I alt	343.616	432.869
--------------	----------------	----------------

	1/1 2017	Netto bevægelser sikringsin- strumenter	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
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	-423.548	597.750	0	174.202
Overført resultat	-3.576.261	0	89.448	3.486.813
I alt	6.642.876	597.750	89.448	7.330.074

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
7 Andre hensatte forpligtelser		
Saldo primo	0	258.690
Tilbageført forpligtelse	0	-258.690
I alt	0	0

	<u>1/1 2017</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>efter 5 år</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20.604.000	20.604.000	20.604.000
Kursregulering prioritetsgæld	78.295	38.113	
Aktiverede låneomkostninger	-193.549	-193.549	
I alt	20.488.746	20.448.564	20.604.000

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	1.477	755
Revisorhonorar	26.250	20.000
I alt	27.727	20.755

10 Anden gæld

Deponerede handelssummer, ej afregnet	0	140.494
Dagsværdi finansielt instrument (SWAP)	3.533.748	4.131.498
I alt	3.533.748	4.271.992

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	344.816	344.816
 Prioritetsgæld pr. 31/12 2017:		
Restgæld	-20.604.000	
Kursværdi obligationsrestgæld		-20.642.113
Aktiverede låneomkostninger & kurstab	193.549	193.549
 Dagsværdi finansielt instrument	0	-3.533.748
 Øvrige gældsposter	-32.430	-32.430
 Egenkapital	6.957.599	7.330.074
- heraf hensat til fælles vedligeholdelse	0	0
 Korrigeret egenkapital	6.957.599	7.330.074
 Værdi pr. andelskrone 31/12 2017	1,039	1,094
 31/12 2016	1,031	0,928
31/12 2015	0,993	1,035
31/12 2014	1,016	1,107
31/12 2013	1,085	1,274
31/12 2012	1,079	1,109
 Generalforsamlingen har valgt metode: (afkrydses)	_____	eller _____ x

Fordelingstal for ABF Moeslund:

		Andels- bevis (oprindeligt)	Andel af egenkapital 31/12 2017	Andels- bevis <u>Litra a</u>	Andels- bevis <u>Litra c</u>
Boligtype 55 m ²	3 stk.	223.726	244.826	232.385	244.826
Boligtype 83 m ²	4 stk.	285.548	312.478	296.600	312.478
Boligtype 89 m ²	3 stk.	298.977	327.174	310.548	327.174
Boligtype 98 m ²	7 stk.	314.179	343.809	326.339	343.809
Boligtype 110 m ²	5 stk.	357.759	391.499	371.606	391.499
		6.698.349	7.330.074	6.957.599	7.330.074

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		2,03%	

- 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)

	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. andels-m ² seneste 3 år	-30	0	76

Kroner pr.
andels-m²
pr. år _____

- K1 Andelsværdi 3.632
- K2 Gæld minus omsætningsaktiver 11.729
- K3 Teknisk værdi 15.361
- 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 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
M1	Vedligeholdelse løbende (kr./m ²)	58	48	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr./m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr./m ²)	58	48	35
N	Ejendommens energimærke (A højest – G lavest) Foreligger ikke.			
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34,7 %	33,9%	34,0%
Q	Andel af foreningens gæld, der pt afdrages på:	0%	0%	0%
		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (seneste 3 år)	0	0	0

	Året 2018 Budget	Året 2017 Realiseret	Året 2017 Budget
Indtægter:			
Boligafgift	1.305.810	1.307.976	1.307.976
Indtægter i alt	1.305.810	1.307.976	1.307.976
Udgifter:			
Ejendomsskatter	71.655	67.136	70.750
Renovation	45.000	42.284	46.000
Elektricitet	12.000	11.501	13.000
Vedligeholdelse (generel):			
Elektriker	5.000	0	5.000
VVS	66.000	58.070	20.000
Tømrer	20.500	4.003	30.000
Malerverer	5.000	598	5.000
Murer	5.000	4.562	10.000
Diverse	2.200	2.606	1.000
Arealpasning/arealpleje	16.500	16.000	16.500
Snerydning	11.000	11.000	11.000
Regnskab- og budgetudarbejdelse mv. dette år	31.250	31.250	30.000
Kontorhold inkl. nyanskaffelser/adm.	5.000	3.415	5.000
IT-udgifter og lignende	1.500	1.787	1.500
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	1.200	1.708	1.300
Bankgebyrer og lignende	0	27	1.700
Kontingent ABF	4.650	4.268	4.400
Forsikring	31.633	31.091	31.090
Udgifter til generalforsamling og fælles møder	4.500	4.197	3.000
Gaver & blomster	800	543	800
Kurser og diverse	3.500	0	2.000
I alt	343.888	296.046	309.040
Renteudgifter Realkreditlån	126.000	152.470	167.000
Renteudgifter SWAP, netto	838.000	810.194	810.000
I alt	964.000	962.664	977.000
Udgifter i alt	1.307.888	1.258.710	1.286.040
Heraf ikke-kontant (kursreg. pr. gæld)	0	0	0
Udgifter i alt	1.307.888	1.258.710	1.286.040
Årets resultat	-2.078	49.266	21.936

Bestyrelsen foreslår boligafgift fra 1/7 2018 fastsat til:

<u>Boligtype</u>	<u>Antal</u>	<u>Året 2018 budget</u>
55 m ²	3	3.800
83 m ²	4	4.722
89 m ²	3	4.922
98 m ²	7	5.149
110 m ²	5	5.508
	22	
Forventet resultat 2018		88