

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Århus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Andelsboligforeningen Moeslund

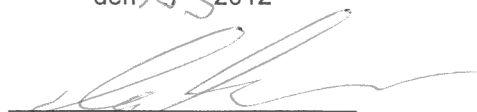
8410 Rønde

ÅRSRAPPORT
2011

&

LIKVIDITETSBUDGET
2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 19/3 2012



Dirigent

CVR-nr. 29 91 02 78

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2011

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi	16
Likviditetsbudget 2012	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Moeslund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter..

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler

Rønde, den ²⁷ 12/ 2012

Bestyrelsen


Søren Lynnerup


Thomas Lindgaard


Mette Krabbe


Annette Dyhre

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har efter aftale udført gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vor gennemgang har ikke omfattet likviditetsbudgettet, hvorfor vi ikke afgiver erklæring om dette.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at afgive en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om gennemgang af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til foreningens ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision og som følge heraf udtrykker vi derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.


Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønde, den 27/12 2012

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Thomas Gaarden
registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Moeslund 8410 Rønde
	CVR-nr: 29 91 02 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Lynnerup Thomas Lindgaard Mette Krabbe Annette Dyhre
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af eje og administrere foreningens ejendom matr.nr. 4 mc, Rønde By.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens udvikling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for 2011 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Dagsværdien af foreningens finansielle instrument overfor Nordea (SWAP-arrangement) er, i modsætning til tidligere år, indregnet i balancen, idet det anses for at være en integreret del af de samlede prioritetslåneforhold, jævnfør anvisningerne i Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010 om renteswaftaler i andelsboligforeninger. Dagsværdien ved årets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen, og årets ændring er indregnet på egenkapitalen.

Indregning af dagsværdien primo medfører en formindskelse af foreningens egenkapital pr. 1. januar 2011 på kr. 887.882, idet sammenligningstillene for året 2010 er ændret i overensstemmelse hermed.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Indtægter

Indtægter ved boligafgift er indregnet i takt med at boligafgiften forfalder til betaling.

Omkostninger

Periodens omkostninger er indregnet 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 undergivet skattepligt.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (ejendom og grunde) indregnes til offentlig vurdering. Der afskrives ikke på ejendom og grunde.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2011	2010
Boligafgift	1.244.952	1.244.952
1 Ejendommens driftsudgifter	-257.935	-284.548
2 Andre eksterne omkostninger	-46.016	-24.543
BRUTTORESULTAT	941.001	935.861
DRIFTSRESULTAT	941.001	935.861
3 Andre finansielle indtægter	416	634
4 Øvrige finansielle omkostninger	-945.976	-979.458
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-4.559	-42.963
ÅRETS RESULTAT	-4.559	-42.963
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-4.559	-42.963
DISPONERET I ALT	-4.559	-42.963

Balance 31. december
AKTIVER

	2011	2010
Note		
5 Grunde og bygninger	31.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver	<u>31.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>31.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
6 Andre tilgodehavender	5.444	97.824
Tilgodehavender	<u>5.444</u>	<u>97.824</u>
7 Likvide beholdninger	240.443	151.122
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>245.887</u>	<u>248.946</u>
AKTIVER	<u><u>31.245.887</u></u>	<u><u>31.248.946</u></u>

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2011	2010
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	3.944.336
Overført resultat	-2.757.928	-807.836
8 EGENKAPITAL	7.884.757	9.834.849
9 Andre hensatte forpligtelser	71.690	74.691
HENSATTE FORPLIGTELSE	71.690	74.691
Gæld til realkreditinstitutter	20.274.300	20.304.472
10 Langfristede gældsforpligtelser	20.274.300	20.304.472
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	0
12 Anden gæld	2.989.140	1.034.934
Kortfristede gældsforpligtelser	3.015.140	1.034.934
GÆLDSFORPLIGTELSE	23.289.440	21.339.406
PASSIVER	31.245.887	31.248.946
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2011	2010
1 Ejendommenes driftsudgifter		
Ejendomsskat	111.982	104.659
Forsikring	25.343	24.737
Renovation	45.124	56.545
Årets henlæggelse vedligeholdelse	20.000	70.000
Almindelig vedligeholdelse	37.670	12.631
Elektricitet	12.638	10.000
Vand og vandafledning	0	240
Øvrige omkostninger	5.178	5.736
	<u>257.935</u>	<u>284.548</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	25.000	0
Administration REBF	21.016	24.543
	<u>46.016</u>	<u>24.543</u>
	<u>46.016</u>	<u>24.543</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	416	634
	<u>416</u>	<u>634</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	457.951	0
Kursregulering prioritetslån	24.300	54.472
Prioritetsrenter, kreditforeninger	463.725	924.986
	<u>945.976</u>	<u>979.458</u>

Noter

	Grunde og bygninger	
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2011		27.055.664
Årets tilgang		0
Afgang		0
		<hr/>
Kostpris 31. december 2011		27.055.664
		<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2011		3.944.336
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2011		3.944.336
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2011		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2011		0
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011		<u>31.000.000</u>
		<hr/>
	2011	2010
6 Andre tilgodehavender		
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	13.505
Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	78.025
Tilgode boligafgift	5.444	3.935
Andre tilgodehavender	0	2.359
	<hr/>	<hr/>
	5.444	97.824
	<hr/>	<hr/>
7 Likvide beholdninger		
Kasse	2.485	2.019
Nordea 8975 548 644	231.766	141.347
Nordea 6883 882 456	6.192	4.919
Omprioteringskonto	0	2.837
	<hr/>	<hr/>
	240.443	151.122
	<hr/>	<hr/>

Noter

	1/1 2011	Praksis ændringer	Netto bevægelser sikringsins- trumenter	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2011
8 Egenkapital					
Primo 2010:					
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349				6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.691.877	252.459			3.944.336
Overført resultat	355.216	-403.339	-716.750	-42.963	-807.836
	<u>10.745.442</u>	<u>-150.880</u>	<u>-716.750</u>	<u>-42.963</u>	<u>9.834.849</u>
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349				6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336				3.944.336
Overført resultat	-807.836		-2.000.005	-4.559	-2.727.928
	<u>9.834.849</u>	<u>0</u>	<u>-2.000.005</u>	<u>-4.559</u>	<u>7.884.757</u>
				2011	2010
9 Andre hensatte forpligtelser					
Henlæggelser, primo				74.691	60.794
Årets tilgang				20.000	70.000
Årets afgang				-23.001	-56.103
				<u>71.690</u>	<u>74.691</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter			1/1 2011 Gæld i alt	31/12 2011 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
			20.304.472	20.274.300	20.250.000
			<u>20.304.472</u>	<u>20.274.300</u>	<u>20.250.000</u>

Noter

	2011	2010
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	1.000	0
Revisorhonorar	25.000	0
	<u>26.000</u>	<u>0</u>
12 Anden gæld		
Uafsluttede forbrugsregnskaber	10.533	93.972
Mellemregning mellem organisationen	0	5.713
Indbetalt a/c antennebidrag	90.720	47.367
Dagsværdi finansielt instrument (SWAP)	2.887.887	887.882
	<u>2.989.140</u>	<u>1.034.934</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed overfor Nordea Realkreditaktieselskab i form af realkreditpantebrev stort kr. 20.250.000 med sikkerhed i foreningens ejendom, der er bogført til kr. 31.000.000. Endvidere foreligger der ejerpantebrev overfor Sparekassen Kronjylland.

Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2011 :

	Litra a	Litra c
Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk.2:		
Ejendommens anskaffelsessum	27.055.664	
Offentlig ejendomsvurdering		31.000.000
Øvrige aktiver	245.887	245.887
Prioritetsgæld pr. 31/12 2011 :		
Restgæld	-20.250.000	
Kursværdi obligationsrestgæld		-20.274.300
Dagsværdi finansielt instrument	0	-2.887.887
Øvrige gældsposter	<u>-127.253</u>	<u>-127.253</u>
Egenkapital	6.924.298	7.956.447
+ heraf hensat fælles vedligeholdelse	-71.690	-71.690
Korrigeret egenkapital	<u>6.852.608</u>	<u>7.884.757</u>
Værdi pr. andelskrone 31/12 2011	1,0230	1,1771

Generalforsamlingen har valgt metode :
(afkrydses)

_____ eller _____

X

Fordelingstal for ABF Moeslund :

		Andels- bevis (oprindeligt)	Andel af egenkapital 31/12 2011 (pr. bolig)	Andels- bevis litra a (pr. bolig)	Andels- bevis litra c (pr. bolig)
Boligtype 60 kvm	3 stk	223.726	263.352	228.878	263.352
Boligtype 83 kvm	4 stk	285.548	336.124	292.124	336.124
Boligtype 90 kvm	3 stk	298.977	351.932	305.862	351.932
Boligtype 100 kvm	7 stk	314.179	369.826	321.414	369.826
Boligtype 110 kvm	5 stk	357.759	421.125	365.998	421.125
Sum (alle boliger tilsammen)		6.698.349	7.884.757	6.852.608	7.884.757

Likviditetsbudget 2012

	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	I alt
Indtægter:													
Boligafgift	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	103.746	1.244.952
Stigning forestået på GF					3.112	3.112	3.112	3.112	3.112	3.112	3.112	3.112	24.899
Antennebidrag a/c	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	3.680	44.160
Bidrag vand & vandafledning a/c	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	7.931	95.172
Forventet afvikling af tilgodehavende	5.444												5.444
	115.357	120.801	115.357	115.357	118.469	118.469	118.469	118.469	118.469	118.469	118.469	118.469	1.414.627
Udgifter:													
Ydelse Norddea Kredit													
Opr. 20.250.000, var. rente, afdragsfri			92.644			92.644			92.644			92.644	370.575
rente			33.737			33.737			33.737			33.737	134.946
bidrag													
Renter, finansielt instrument													
Rentebetaling			199.969			197.747			199.969			199.969	797.654
Renteindtægt			-64.598			-64.598			-63.889			-63.889	-256.975
Ejendomsskat	25.808					26.000	25.806						51.612
Forsikring													26.000
Vandafledningsafgift										40.000			80.000
Vand a/c onto		14.900		40.000				12.000					26.900
Vedligeholdelse							5.000	5.000			5.000	5.000	30.000
Renovation									23.000				46.000
Kontorhold & gebyrer	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200
Bogføring/forbrugsopg/ regnskabsudarb.										10.000			35.000
El						3.500			3.500				14.000
Antennebidrag 2010/11 - afregnet													90.720
Vandopgørelse 2010/11							10.533						10.533
	25.906	15.000	384.070	80.633	100	289.129	30.906	17.100	289.060	50.100	5.100	271.060	1.458.165
Nettovirkning likviditet	89.451	105.801	-268.713	34.724	118.369	-170.660	87.563	101.369	-170.591	68.369	113.369	-152.591	-43.538
Driftskonto primo, Nordea 8975 548 644	231.958	321.409	427.210	158.497	193.221	311.590	140.930	228.494	329.863	159.272	227.642	341.011	
Nettovirkning likviditet	89.451	105.801	-268.713	34.724	118.369	-170.660	87.563	101.369	-170.591	68.369	113.369	-152.591	
Driftskonto ultimo	321.409	427.210	158.497	193.221	311.590	140.930	228.494	329.863	159.272	227.642	341.011	188.421	

Forslag til ændring boligafgift fra 1. maj 2012:

	Nuværende boligafg.	Stigning	Ny mdl. boligafg.
Boligtype 60 kvm	3.615	108	3.723
Boligtype 83 kvm	4.477	134	4.611
Boligtype 90 kvm	4.735	142	4.877
Boligtype 100 kvm	5.035	151	5.186
Boligtype 110 kvm	5.110	153	5.263