

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

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

Andelsboligforeningen Moeslund

8410 Rønde

ÅRSRAPPORT
2012

&

LIKVIDITETSBUDGET
2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 29/3 2013



Dirigent

CVR-nr. 29 91 02 78

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi	16
Likviditetsbudget for året 2013	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 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.

Rønde, den 6/13 2013

Bestyrelsen



Thomas Lindgaard

Hanne Lynnerup



Frederik Jensen

Martin Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Den udførte gennemgang

Vi har udført vort review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om review 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 det udførte review 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolind, den 6/3 2013

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Thomas Gaarden
registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Moeslund 8410 Rønne
	Telefon: 20 77 97 44 E-mail: thomas@homohabilis.dk
	CVR-nr: 29 91 02 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Lindgaard, formand Hanne Lynnerup Frederik Jensen Martin Sørensen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34, 1. sal 8410 Rønne

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 foreningens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for 2012 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.

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

Indtægter

Indtægten ved boligafgift indregnes i resultatopgørelsen i takt med at boligafgiften forfalder til betaling.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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 (grunde og bygninger) måles 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Resultatopgørelse
 1. januar - 31. december

Note	2012	2011	2012 (budget)
Boligafgift	1.269.872	1.244.952	1.269.851
1 Ejendommens driftsudgifter	-367.471	-257.935	-167.612
2 Andre eksterne omkostninger	-60.214	-46.016	-36.200
BRUTTORESULTAT	842.187	941.001	1.066.039
DRIFTSRESULTAT	842.187	941.001	1.066.039
3 Andre finansielle indtægter	122.583	416	0
4 Andre finansielle omkostninger	-926.974	-945.976	-1.046.200
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	37.796	-4.559	19.839
5 Ekstraordinære indtægter	327.762	0	0
ÅRETS RESULTAT	365.558	-4.559	19.839
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat	365.558	-4.559	19.839
DISPONERET I ALT	365.558	-4.559	19.839

Balance 31. december

AKTIVER

	2012	2011
Note		
6 Grunde og bygninger	31.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver	31.000.000	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER	31.000.000	31.000.000
7 Andre tilgodehavender	6.061	5.444
Tilgodehavender	6.061	5.444
8 Likvide beholdninger	650.145	240.443
OMSÆTNINGSAKTIVER	656.206	245.887
AKTIVER	31.656.206	31.245.887

Balance 31. december
PASSIVER

	2012	2011
Note		
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	3.944.336
Overført resultat	-3.212.433	-2.757.928
9 EGENKAPITAL	<u>7.430.252</u>	<u>7.884.757</u>
10 Andre hensatte forpligtelser	201.690	71.690
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>201.690</u>	<u>71.690</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.280.375	20.274.300
11 Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.280.375</u>	<u>20.274.300</u>
Modtagne forudbetalinger	5.361	0
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	26.000
13 Anden gæld	3.713.528	2.989.140
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.743.889</u>	<u>3.015.140</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>24.024.264</u>	<u>23.289.440</u>
PASSIVER	<u>31.656.206</u>	<u>31.245.887</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2012	2011	2012 (budget)
1 Ejendommenes driftsudgifter			
Ejendomsskat	51.613	111.982	51.612
Forsikring	25.789	25.343	26.000
Renovation	44.594	45.124	46.000
Årets henlæggelse vedligeholdelse	130.000	20.000	0
Almindelig vedligeholdelse	91.000	37.670	30.000
Elektricitet	10.152	12.638	14.000
Øvrige omkostninger	14.323	5.178	0
	<u>367.471</u>	<u>257.935</u>	<u>167.612</u>
2 Andre eksterne omkostninger			
Administrationsomkostninger			
IT-udgifter	503	0	0
Udgifter til afholdelse af generalfors.	526	0	0
Adm./kørsels- og tlf.godtg./bankgebyrer	5.745	0	1.200
Revisorhonorar, sidste år	32.250	25.000	35.000
Revisorhonorar dette år a/c	12.063	0	0
Advokathonorar	6.563	0	0
Administration REBF	0	21.016	0
	<u>57.650</u>	<u>46.016</u>	<u>36.200</u>
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på debitorer, konstateret	2.564	0	0
	<u>2.564</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>60.214</u>	<u>46.016</u>	<u>36.200</u>
3 Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	0	416	0
Renter, refusion ejd.skat tidl. år	122.583	0	0
	<u>122.583</u>	<u>416</u>	<u>0</u>

Noter

	2012	2011	2012
4 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	579.727	457.951	540.679
Kursregulering prioritetslån	6.075	24.300	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	341.172	463.725	505.521
	<u>926.974</u>	<u>945.976</u>	<u>1.046.200</u>
5 Ekstraordinære indtægter			
Refusion ejd.skat tidl. år	327.762	0	0
	<u>327.762</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012			27.055.664
Årets tilgang			0
Afgang			0
			<u>27.055.664</u>
Kostpris 31. december 2012			3.944.336
Opskrivninger 1. januar 2012			3.944.336
Opskrivninger 31. december 2012			<u>3.944.336</u>
			<u>31.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012			
		2012	2011
7 Andre tilgodehavender			
Tilgode boligafgift		0	5.444
Andre tilgodehavender		6.061	0
		<u>6.061</u>	<u>5.444</u>

Noter

	2012	2011
8 Likvide beholdninger		
Kasse	0	2.485
Nordea 8975 548 644	650.145	231.766
Nordea 6883 882 456	0	6.192
	<u>650.145</u>	<u>240.443</u>

	1/1 2012	Netto bevægelser sikringsins- trumenter	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2012
9 Egenkapital				
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	0	0	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	0	0	3.944.336
Overført resultat	-2.757.928	-820.063	365.558	-3.212.433
	<u>7.884.757</u>	<u>-820.063</u>	<u>365.558</u>	<u>7.430.252</u>

	2012	2011
10 Andre hensatte forpligtelser		
Henlæggelser, primo	71.690	74.691
Årets tilgang	130.000	20.000
Årets afgang	0	-23.001
	<u>201.690</u>	<u>71.690</u>

	1/1 2012 Gæld i alt	31/12 2012 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
11 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20.274.300	20.280.375	20.250.000
	<u>20.250.000</u>	<u>20.250.000</u>	<u>20.250.000</u>

Noter

	2012	2011
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	0	1.000
Revisorhonorar	25.000	25.000
	<u>25.000</u>	<u>26.000</u>
13 Anden gæld		
Mellemværende andelshaver	5.578	10.533
Indbetalt a/c antennebidrag	0	90.720
Dagsværdi finansielt instrument (SWAP)	3.707.950	2.887.887
	<u>3.713.528</u>	<u>2.989.140</u>

14 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 2012 :

Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk.2:	Litra a	Litra c
Ejendommens anskaffelsessum	27.055.664	31.000.000
Offentlig ejendomsvurdering		31.000.000
Øvrige aktiver	656.206	656.206
Prioritetsgæld pr. 31/12 2012 : Restgæld	-20.250.000	-20.280.375
Kursværdi obligationsrestgæld		-20.280.375
Dagsværdi finansielt instrument	0	-3.707.950
Øvrige gældsposter	-35.939	-35.939
Egenkapital	7.425.931	7.631.942
÷ heraf hensat fælles vedligeholdelse	-201.690	-201.690
Korrigeret egenkapital	7.224.241	7.430.252
Værdi pr. andelskrone 31/12 2012	1,0785	1,1093
<i>sidste år</i>	<i>1,0230</i>	<i>1,1771</i>
Generalforsamlingen har valgt metode : (afkrydses)	_____	_____ X _____

Fordelingstal for ABF Moeslund :

		Andels- bevis (oprindeligt)	Andel af egenkapital 31/12 2012 (pr. bolig)	Andels- bevis litra a (pr. bolig)	Andels- bevis litra c (pr. bolig)
Boligtype 60 kvm	3 stk	223.726	248.172	241.291	248.172
Boligtype 83 kvm	4 stk	285.548	316.749	307.967	316.749
Boligtype 90 kvm	3 stk	298.977	331.645	322.450	331.645
Boligtype 100 kvm	7 stk	314.179	348.508	338.845	348.508
Boligtype 110 kvm	5 stk	357.759	396.850	385.847	396.850
Sum (alle boliger tilsammen)		6.698.349	7.430.252	7.224.241	7.430.252

Likviditetsbudget 2013

	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	I alt
Indtægter:													
Boligaft	106.858	106.858	106.858	106.859	106.858	106.860	106.858	106.858	106.858	106.858	106.858	106.858	1.282.299
Heraf forudmodtaget december 2012	-5.361												-5.361
Forudsat huslejestigning 2%					2.137	2.137	2.137	2.137	2.137	2.137	2.137	2.137	17.097
Forventet afvikling af tilgodehavende			6.061										6.061
	101.497	106.858	112.919	106.859	108.995	108.997	108.995	108.995	108.995	108.995	108.995	108.995	1.300.096
Udgifter:													
Ydelse Nordea Kredit													
Opr. 20.250.000, var. rente, afdragsfri													
rente		39.994	39.994			39.994			39.994			39.994	159.975
bidrag		33.737	33.737			33.737			33.737			33.737	134.946
Renter, finansiel instrument													
Rentebetaling			200.000	10.000		200.000			200.000			200.000	800.000
Renteindtægt			-43.300			-43.300			-43.300			-43.300	-173.200
Ejendomsskat	27.431					26.000	27.431						54.862
Forsikring													26.000
Vedligeholdelse				10.000			10.000	10.000			10.000	10.000	60.000
Renovation			23.000						23.000				46.000
Kontorhold & gebyrer	100	100	100	100	100	2.000	2.000	100	100	100	100	100	5.000
Revisorudgift			3.500	20.000		3.500			3.500	10.000		3.500	30.000
Ei			5.578										14.000
Afvikling gældsposter primo													0
													5.578
	27.531	100	272.608	30.100	100	261.930	39.431	10.100	257.030	10.100	10.100	244.030	1.163.161
Nettovirkning likviditet	73.966	106.758	-159.689	76.759	108.895	-152.933	69.564	98.895	-148.035	98.895	98.895	-135.035	136.935
Driftskonto primo, Nordea 8975 548 644	650.145	724.111	830.869	671.180	747.939	856.834	703.901	773.465	872.360	724.325	823.220	922.115	
Nettovirkning likviditet	73.966	106.758	-159.689	76.759	108.895	-152.933	69.564	98.895	-148.035	98.895	98.895	-135.035	
Driftskonto ultimo	724.111	830.869	671.180	747.939	856.834	703.901	773.465	872.360	724.325	823.220	922.115	787.080	