

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

Moesbakken 37 - 79
8410 Rønde

ÅRSRAPPORT
2013

&

LIKVIDITETS
BUDGET
2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 11/4 2014



Dirigent

CVR-nr. 29 91 02 78

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi	19
Likviditetsbudget for året 2014	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Moeslund.

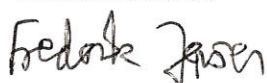
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Rønne, den 12/3 2014

Bestyrelsen

Frederik Jensen

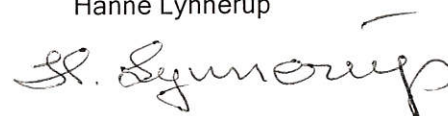


Thomas Lindgaard



Johs Jakobsen

Hanne Lynnerup



Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 12/13 2014

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Thomas Gaarden
registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	<p>Andelsboligforeningen Moeslund Moesbakken 37 - 79 8410 Rønde</p> <p>E-mail: formand@abmoeslund.dk</p> <p>CVR-nr: 29 91 02 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Frederik Jensen, formand Johs Jakobsen Hanne Lynnerup Thomas Lindgaard</p>
Revisor	<p>Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde</p>

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

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling besluttet at nedsætte boligafgiften midlertidigt i en periode fra februar til juli 2014 med ialt ca. kr. 450.000. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling udover det foran nævnte.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for 2013 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 ejendoemme 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	2013	2012	2013 (budget)
Boligafgift	1.299.450	1.269.872	1.294.035
1 Ejendommens driftsudgifter	-286.303	-367.471	-200.862
2 Andre eksterne omkostninger	-43.218	-60.214	-35.000
BRUTTORESULTAT	969.929	842.187	1.058.173
3 Andre finansielle indtægter	0	122.583	6.061
4 Andre finansielle omkostninger	-962.868	-926.974	-921.921
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	7.061	37.796	142.313
5 Ekstraordinære indtægter	0	327.762	0
ÅRETS RESULTAT	7.061	365.558	142.313
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat	7.061	365.558	142.313
DISPONERET I ALT	7.061	365.558	142.313

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2013	2012
Grunde og bygninger	31.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver	31.000.000	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER	31.000.000	31.000.000
6 Andre tilgodehavender	3.264	6.061
Periodeafgrænsningsposter	29.146	0
Tilgodehavender	32.410	6.061
7 Likvide beholdninger	720.338	650.145
OMSÆTNINGSAKTIVER	752.748	656.206
AKTIVER	31.752.748	31.656.206

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2013	2012
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	3.944.336
Reserve for egne kapitalandele	1.094.785	-820.063
Overført resultat	-3.205.372	-2.392.370
8 EGENKAPITAL	8.532.098	7.430.252
9 Andre hensatte forpligtelser	258.690	201.690
HENSATTE FORPLIGTELSE	258.690	201.690
Gæld til realkreditinstitutter	20.318.850	20.280.375
10 Langfristede gældsforpligtelser	20.318.850	20.280.375
Modtagne forudbetalinger	0	5.361
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.738	25.000
12 Anden gæld	2.617.372	3.713.528
Kortfristede gældsforpligtelser	2.643.110	3.743.889
GÆLDSFORPLIGTELSE	22.961.960	24.024.264
PASSIVER	31.752.748	31.656.206

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Note om lovpligtige nøgleoplysninger (skærpet oplysningspligt) - BEK 1539 af 16/12 2013

Noter

	2013	2012	2013 (budget)
1 Ejendommenes driftsudgifter			
Ejendomsskat	54.254	51.613	54.862
Forsikring Codan	31.815	25.789	26.000
Netbankforsikring	703	0	0
Renovation	44.594	44.594	46.000
Energimærke	1.049	0	0
Årets henlæggelse vedligeholdelse	100.000	130.000	0
Vedligeholdelse	43.546	91.000	60.000
Arealpleje	29.006	0	0
Snerydning	11.413	0	0
Overført fra henlæggelser	-43.000	0	0
Elektricitet	12.646	10.152	14.000
Øvrige omkostninger	277	14.323	0
	<u>286.303</u>	<u>367.471</u>	<u>200.862</u>
2 Andre eksterne omkostninger			
Gaver og blomster	392	0	0
	<u>392</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger			
IT-udgifter	650	503	0
Godtgørelse telefon/internetudg. bestyrelse	2.750	526	0
Adm.udgifter, lokaleleje / bankgebyrer	4.530	5.745	5.000
Revisorhonorar, sidste år	20.500	32.250	20.000
Revisorhonorar dette år a/c	6.250	12.063	10.000
Advokathonorar	0	6.563	0
Faglitteratur/tidsskrifter	930	0	0
Gebyr anm. bindende svar & LSR	1.100	0	0
Kontingent ABF	6.116	0	0
	<u>42.826</u>	<u>57.650</u>	<u>35.000</u>
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på debitorer, konstateret	0	2.564	0
	<u>0</u>	<u>2.564</u>	<u>0</u>
	<u>43.218</u>	<u>60.214</u>	<u>35.000</u>

Noter

	2013	2012	2013 (budget)
3 Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	0	0	6.061
Renter, refusion ejd.skat tidl. år	0	122.583	0
	<u>0</u>	<u>122.583</u>	<u>6.061</u>
4 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	699.334	579.727	627.000
Kursregulering prioritetslån	38.475	6.075	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	225.059	341.172	294.921
	<u>962.868</u>	<u>926.974</u>	<u>921.921</u>
5 Ekstraordinære indtægter			
Refusion ejd.skat tidl. år	0	327.762	0
	<u>0</u>	<u>327.762</u>	<u>0</u>
6 Andre tilgodehavender		2013	2012
Andre tilgodehavender		3.264	6.061
		<u>3.264</u>	<u>6.061</u>
7 Likvide beholdninger			
Nordea 8975 548 644		720.338	650.145
		<u>720.338</u>	<u>650.145</u>

Noter

	2013	2012
12 Anden gæld		
Mellemværende andelshavere	1.457	5.578
Skyldig afsat omkostningsgodtgørelse	2.750	0
Dagsværdi finansielt instrument (SWAP)	2.613.165	3.707.950
	<u>2.617.372</u>	<u>3.713.528</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.

Noter

14 Lovpligtig note i henhold til BEK 1539 af 16/12 2013
(oplysningspligt ved salg af andelsboliger)

Nøgleoplysnings-
nummer /skema :

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

		Boligernes kvadratmeter	Oprindeligt indskud	Andet
C1	hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2	hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X	
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her			
D1	Foreningens stiftelsesår	2005 2005 2003		
D2	Ejendommens opførelsesår	2004		
E1	Hæfter den enkelte andels-haver for mere, end der er betalt for andelen ?	Ja	Nej	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier	Anskaff. summen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
				X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurd. princip	Kroner	Kr / kvm.	
		31.000.000	15.362	

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	258.690	128	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,8%		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse ?	Ja	Nej	
			x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (BEK 978 af 19/10 2009) ?		x	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		x	
H1	Boligafgift	Kroner pr. andels-kvm. pr. år		
		644		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J	Årets overskud (før afdrag) pr. andels-kvm seneste 3 år	År 2011	År 2012	År 2013
		-2	181	4

		Kroner pr. andels-kvm. pr. år			
K1	Andelsværdi	4.228			
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	11.005			
K3	Teknisk værdi	<u>15.233</u>			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>År 2011</th> <th>År 2012</th> <th>År 2013</th> </tr> </thead> </table>	År 2011	År 2012	År 2013
År 2011	År 2012	År 2013			
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. kvm)	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>45</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table>	19	45	22
19	45	22			
M2	Vedligeholdelse, genopret- ning & renovering (kr /kvm)	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	0	0	0
0	0	0			
M3	Vedligeholdelse i alt (kr/kvm)	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>45</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table>	19	45	22
19	45	22			
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendom- mens regnskabsmæssige værdi)	34,7% (ubehæftet andel)			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>År 2011</th> <th>År 2012</th> <th>År 2013</th> </tr> </thead> </table>	År 2011	År 2012	År 2013
År 2011	År 2012	År 2013			
R	Årets afdrag pr. andels-kvm (seneste 3 år)	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	0	0	0
0	0	0			

Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2013 :

	Litra a	Litra c
Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk.2:		
Ejendommens anskaffelsessum	27.055.664	
Offentlig ejendomsvurdering		31.000.000
Øvrige aktiver	752.748	752.748
Prioritetsgæld pr. 31/12 2013 :		
Restgæld	-20.250.000	
Kursværdi obligationsrestgæld		-20.318.850
Dagsværdi finansielt instrument	0	-2.613.165
Øvrige gældsposter	<u>-29.945</u>	<u>-29.945</u>
Egenkapital	7.528.467	8.790.788
+ heraf hensat fælles vedligeholdelse	-258.690	-258.690
Korrigeret egenkapital	<u>7.269.777</u>	<u>8.532.098</u>
Værdi pr. andelskrone 31/12 2013	1,085	1,274
<i>sidste år</i>	<i>1,079</i>	<i>1,109</i>

Generalforsamlingen har valgt metode :
 (afkrydses)

_____ eller _____

X

Fordelingstal for ABF Moeslund :

		Andels- bevis (oprindeligt)	Andel af egenkapital 31/12 2013 (pr. bolig)	Andels- bevis litra a (pr. bolig)	Andels- bevis litra c (pr. bolig)
Boligtype 60 kvm	3 stk	223.726	284.980	242.812	284.974
Boligtype 83 kvm	4 stk	285.548	363.728	309.908	363.720
Boligtype 90 kvm	3 stk	298.977	380.834	324.482	380.825
Boligtype 100 kvm	7 stk	314.179	400.198	340.981	400.189
Boligtype 110 kvm	5 stk	357.759	455.710	388.279	455.700
Sum (alle boliger tilsammen)		6.698.349	8.532.286	7.269.777	8.532.098

Likviditetsbudget 2014

	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	I alt
Indtægter:													
Boligafgift	108.998	33.998	33.998	33.998	33.998	33.998	33.998	108.998	108.998	108.998	108.998	108.998	857.976
Forventet afvikling af tilgodehavende			3.264										3.264
	108.998	33.998	37.262	33.998	33.998	33.998	33.998	108.998	108.998	108.998	108.998	108.998	861.240
Udgifter:													
Ydelse Nordea Kredit													
Opr. 20.250.000, var. rente, afdragsfri			22.781			22.781			22.781			22.781	91.125
rente 0,45%			33.737			33.737			33.737			33.737	134.946
bidrag 0,67%													
Renter, finansielt instrument													
Rentebetaling 3,95%			200.000			200.000			200.000			200.000	800.000
Renteindtægt variabel			-26.000			-26.000			-26.000			-26.000	-104.000
Ejendomsskat	0						29.000						29.000
Forsikring						33.000							33.000
Vedligeholdelse							10.000						10.000
Arealpleje & snedrydning		12.000		10.000		15.000		10.000	15.000			10.000	60.000
Renovation			22.000	15.000					22.000				57.000
Kontorhold & gebyrer	100	100	100	100	100	2.000	2.000	100	100	100	100	100	44.000
Revisorudgift				20.000					3.500	7.000		3.500	27.000
Ei						3.500							14.000
Afvikling gældsposter primo													0
													3.757
	100	12.100	269.875	45.100	100	284.018	41.000	10.100	271.118	7.100	10.100	244.118	1.194.828
Nettovirkning likviditet	108.898	21.898	-232.613	-11.102	33.898	-250.020	-7.002	98.898	-162.120	101.898	98.898	-135.120	-333.588
Driftskonto primo, Nordea 8975 548 644	720.339	829.237	851.135	618.522	607.420	641.318	391.299	384.297	483.195	321.075	422.973	521.871	
Nettovirkning likviditet	108.898	21.898	-232.613	-11.102	33.898	-250.020	-7.002	98.898	-162.120	101.898	98.898	-135.120	
Driftskonto ultimo	829.237	851.135	618.522	607.420	641.318	391.299	384.297	483.195	321.075	422.973	521.871	386.751	