

ÅRSRAPPORT 2023

A/B Møllebækvej Senior

Møllemarksvej 1
4681 Herfølge

CVR nr. 29450226

Indholdsfortegnelse



Generelle oplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Værdi af andelsbevis	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har i dag aflagt årsregnskabet for 2023

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

29.02.2024

Bestyrelse:

Lissie Kirk



Peter Mortensen



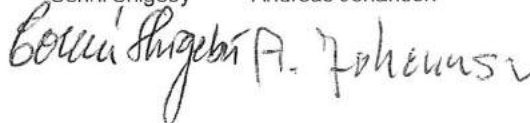
Susanne Hansen

Dorte Lilja



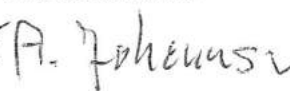
Finn Jensen

Conni Shigeby



Conni Shigeby

Andreas Johansen



Andreas Johansen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2024

Dirigent:



B. Jørgensen

Generelle oplysninger



Foreningen

A/B Møllebækvej Senior
Møllemarksvej 1
4681 Herfølge

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar- 31. december

Daglig ledelse

Bestyrelsen

Revisor

HR REVISION

Til foreningens medlemmer i Senior A/B Foreningen Møllebækvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Senior A/B Foreningen Møllebækvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5 stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5 stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning



Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Kommunikerer vi med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

29.02.2024

HR REVISION
CVR-nr. 28842562

Kenneth Barrett
Registreret revisor

Årsrapporten for A/B Møllebækvej Senior er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Bestyrelsen har valgt ikke at anvende sammenligningstal med sidste års regnskabstal, hvilket er en afvigelse i forhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommens værdi optages til anskaffelseskost. Andelskroneværdien er anført i note til henholdsvis anskaffelseskost, kontantværdi og værdi baseret på valuarvurdering. Bestyrelsen har valgt at benytte Andelskroneværdien baseret på valuarvurdering.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til anskaffelseskost med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives med 20% af anskaffelseskosten - lineær afskrivning.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Gæld:

Gæld til pengeinstitutter m.v. er optaget til nominel værdi. Prioritetsgæld måles til nominel restgæld. I forbindelse med måling af andelskroneværdi ved henholdsvis Valuarvurdering og offentlig kontantvurdering er prioritetsgæld korrigeret til kontantværdi og værdi af renteswap er ligeledes indregnet.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december 2023

Note	2023	Budget 2023 ej revideret
1 Boligafgift	1.681.500	1.681.500
2 Gebyrer	41.350	41.200
Indtægter i alt	1.722.850	1.722.700
3 Ejendommens driftsudgifter	-351.232	-350.830
4 Drift fælleshus	-25.125	-20.000
5 Administrationsomkostninger	-110.136	-114.950
Omkostninger i alt	-486.493	-485.780
Resultat før renter	1.236.357	1.236.920
Finansiering		
Renteudgifter	-540.290	-542.100
Finansiering i alt	-540.290	-542.100
Årets resultat	696.067	694.820
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Henlæggelser fællesanlæg	50.000	50.000
Afdrag på realkreditlån	432.162	431.000
Overført til akkumuleret resultat	213.905	213.820
DISPONERET I ALT	696.067	694.820

Balance pr. 31. december 2023

Note	2023
AKTIVER	
ANLÆGSAKTIVER	
Materielle anlægsaktiver	
Ejendommens værdi	44.883.185
Materielle anlægsaktiver i alt	44.883.185
Anlægsaktiver i alt	44.883.185
OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	0
Periodeafgrænsningsposter	36.119
Tilgodehavender i alt	36.119
6 Indestående i Nordea	1.813.299
Likvide beholdninger i alt	1.813.299
Omsætningsaktiver i alt	1.849.418
AKTIVER I ALT	46.732.603

Balance pr. 31. december 2023

Note	2023
PASSIVER	
EGENKAPITAL	
7 Andelsindskud	8.758.782
Overført resultat primo	3.060.989
Betalte prioritetsafdrag	432.162
Rest året resultat	213.905
Egenkapital i alt	<u>12.465.838</u>
HENLÆGGELSER	
Henlæggelse vedligehold/fællesanlæg	987.804
Årets tilgang	50.000
8 HENLÆGGELSER i alt	<u>1.037.804</u>
GÆLD	
Langfristet gæld	
9 Nordea Kredit	33.228.961
Langfristet gæld i alt	<u>33.228.961</u>
Kortfristet gæld	
10 Skyldige omkostninger mv.	0
Kortfristet gæld i alt	<u>0</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>34.266.765</u>
PASSIVER I ALT	<u>46.732.603</u>
11 Eventualforpligtelser	

Værdi af andelsbevis 2023

Note	Indskud	Anskaff.	Offentlig vurd.	Valuar
Egenkapital ved anskaffelsespris		12.465.838	12.465.838	12.465.838
Anskaffelsessum for ejendom			-44.883.185	-44.883.185
Ejendomsvurdering			43.500.000	66.500.000
Prioritetsgæld			33.228.961	33.228.961
Prioritetsgæld til kursværdi			-25.671.367	-25.671.367
Tbf. Kursgevinst prioritetsgæld			-7.557.593	-7.557.593
Værdi ultimo		12.465.838	11.082.653	34.082.653
Andelskroneværdi				
Samlet egenkapital	0	12.465.838	11.082.653	34.082.653
Indskudskapital	8.758.782	8.758.782	8.758.782	8.758.782
Værdi pr. andelskrone		1,4232	1,2653	3,8913
Andelsbolig 65 kvm m/c	222.992	317.371	282.156	867.719
Andelsbolig 90 kvm m/c	302.604	430.678	382.891	1.177.509
Andelsbolig 110 kvm m/c	366.294	521.324	463.479	1.425.343
Andelsbolig 65 kvm u/c	204.635	291.244	258.929	796.287
Andelsbolig 90 kvm u/c	283.341	403.262	358.517	1.102.552
Andelsbolig 110 kvm u/c	346.306	492.876	438.188	1.347.565

	2023	Budget 2023 ej revideret
1 Boligafgift		
Boligafgift	1.681.500	1.681.500
Andre indtægter	0	0
	<u>1.681.500</u>	<u>1.681.500</u>
2 Gebyrer		
Ventelistegebyr	1.350	1.200
Vederlag for salg	40.000	40.000
Gebyr til foreningen	0	0
	<u>41.350</u>	<u>41.200</u>
3 Ejendommens driftsudgifter		
Græsslåning og snerydning/saltning	-47.713	-53.000
Reserve dele gasfyr	-51.757	-70.000
Gasservice	-37.037	-40.000
Ejendomsskatter	-112.405	-112.400
Ejendomsforsikring	-39.605	-39.600
Renovation	-28.796	-27.830
Div. Håndværkere	-21.808	0
Fællesanlæg	-12.112	-8.000
	<u>-351.232</u>	<u>-350.830</u>
4 Drift fælleshus		
Lejeindtægt	10.250	0
Driftsudgifter	-35.375	-20.000
	<u>-25.125</u>	<u>-20.000</u>
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	-1.985	-5.000
Gebyr og porto	-5.882	-5.000
Revisorhonorar	-25.000	-24.000
Advokat	-31.250	-31.250
Konsulenter		-1.200
IT-udgifter	-24.022	-21.000
Generalfors.& bestyrelsesmøder	-11.252	-13.000
Valuarvurdering	0	0
Forsikringer	-5.754	-7.000
Gaver	-250	-1.000
Kontingenter ABF	-3.140	-6.500
§18	-1.600	0
	<u>-110.136</u>	<u>-114.950</u>

	2023
6 Indestående i Nordea	
Nordea Bank, driftskonto	555.958
Nordea Bank fælleshus	7.341
Opsparingskonti	1.250.000
	<u>1.813.299</u>
7 Andelsindskud	
2 andele a kr. 222.992	445.984
9 andele a kr. 302.604	2.723.436
4 andele a kr. 366.294	1.465.176
4 andele a kr. 204.635	818.540
8 andele a kr. 283.341	2.266.728
3 andele a kr. 346.306	1.038.918
	<u>8.758.782</u>
8 Henlæggelse	
vedligehold/fællesanlæg	
Saldo primo	-987.804
Årets hensættelser	-50.000
Årets vedligeholdelser	0
	<u>-1.037.804</u>
9 Nordea Kredit	
Nordea Kredit hovedstol 20.142.000	20.142.000
1% afdragsfri, restløbetid 26 år	
Nordea Kredit hovedstol 15.860.000	13.086.961
1,107425% kontantlån, restløbetid 26 år	
	<u>33.228.961</u>
10 Skyldige omkostninger mv.	
Skyldige omkostninger	0
§18 Midler	0
Mellemregning ejerskifte	0
	<u>0</u>
11 Eventualforpligtelser	
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.420.000 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsbolig.	

**Nøgleoplysninger Andelsboligforening:
Møllebæksvej Senior**

		31.12.2023	
		Antal	BBR m2
B1	Andelsboliger	30	2690
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0
B6	I alt	30	2690

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden)	Opr. indskud	Andet
C1	Fordeling andelsværdi			X	
C2	Fordeling boligafgift			X	(X)
C3	Anden, evt. beskriv	Ikke relevant			

		År
D1	Stiftelsesår	2003
D2	Ejd. Opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæftelse udover andelspris		X
E2	Evt. beskrivelse ved ja		

	Sæt kryds	Anskaffelse	Valuar	Off. vurdering
F1	Vurderingsprincip andelsværdi		X	

	Forklaring udregning	31.12.2023	F2/B6 pr. m2
F2	Ejd. Værdi ved vurderingsprincip	66.500.000	24.721

	Forklaring udregning	31.12.2023	F3/B6 pr. m2
F3	Generalforsamlings reserver	987.804	367

	Forklaring udregning	F3/F2*100
F4	Reserve i % af ejendomsværdi	1%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Offentlige tilskud med opløsningskrav	X	
G2	Ejendom pålagt tilskudsbestemmelser		X
G3	Tinglyst hjemfaldspligt på ejendom		X

	Forklaring udregning	Boligafgift gange 12 divideret med m2			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	151.375	12	2.690	675
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12		
H3	Boliglejeindtægter	0	12		

	Forklaring udregning	2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. m2	358	316	259

**Nøgleoplysninger Andelsboligforening:
Møllebæksvej Senior**



		Kr. pr. m2	Forklaring udregning
K1	Andelsværdi	12.670	Andelsværdi pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.665	Gæld - oms.aktiver pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi	24.335	K1 plus K2

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse	X	

	Forklaring udregning	Vedligeholdelse divideret med areal		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1	Vedligehold, løbende	18	18	46
M2	Vedligehold, renoverin	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt	18	18	46

	Forklaring udregning	Ejendomsværdi i regnskab divideret med gæld * 100
P1	Friværdi	26%

	Forklaring udregning	Afdrag divideret med areal		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R1	Afdrag pr. m2-andel	537	159	161

