



SKOVBO
REVISION
CVR-nr.10290430

Per Kristiansen
Møllevej 17
4140 Borup

Tlf. 57561400

E-mail:

info@skovborevision.dk

www.skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

A/B Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2019

(15. regnskabsår)

Balance
31. december 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE:**SIDE:**

Foreningsoplysninger.....	1
Bestyrelsens påtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance pr. 31. december.....	8-9
Likviditetsoversigt pr. 31. december.....	10
Noter til årsrapporten.....	11-17
Nøgletal.....	18-21

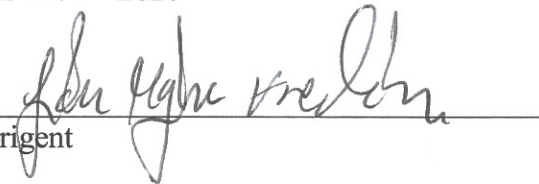
FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Bestyrelse Hermann Hansen (formand)
Karen Johansen (kasserer)
Jørgen Krohn (næstformand)
Kim Søndergaard

Revisor Skovbo Revision ApS
Møllevej 17
4140 Borup

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 22/6 2020



Dirigent

BESTYRELSENS PÅTEGNING



Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Elmegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Borup, den 20. april 2020

Hermann Hansen
formand

Karen Johansen
kasserer

Kim Søndergaard

Jørgen Krohn
næstformand

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Elmegården

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Elmegården for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 selskabet 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 som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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 ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

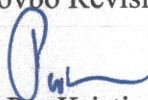
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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 virksomheden 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.

Vi kommunikerer 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.

Borup, den 20. april 2020
Skovbo Revision ApS



Per Kristiansen

Registreret revisor

Medlem af FSR – Danske Revisorer

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Elmegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 2 og 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal. Og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt udbytte af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Balance**FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Værdipapirer er optaget til kostpris

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld kursfastsættes til dagskurs ultimo året. Kursreguleringen overføres til ”overført årets resultat”

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ØVRIGE NOTER

De i note 19 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note		Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018
	Indtægter			
	Boligafgift	837.667	837.600	853.916
	Øvrige indtægter	<u>6.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	Indtægter i alt	<u>843.667</u>	<u>837.600</u>	<u>856.916</u>
	Omkostninger			
1.	Ejendomsskat og forsikringer	52.030	59.100	57.547
2.	Forbrugsafgifter	23.170	18.500	18.435
3.	Renholdelse	2.525	0	6.875
4.	Vedligeholdelse, løbende	86.645	70.000	128.424
5.	Administrationsomkostninger	33.207	29.000	31.367
6.	Øvrige foreningsomkostninger	<u>10.595</u>	<u>6.400</u>	<u>4.474</u>
	Omkostninger i alt	<u>208.172</u>	<u>183.000</u>	<u>247.122</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>635.495</u>	<u>654.600</u>	<u>609.794</u>
7.	Finansielle indtægter	3.635	5.000	11.011
8.	Finansielle omkostninger	<u>- 199.719</u>	<u>- 138.822</u>	<u>- 145.612</u>
	Finansielle poster, netto	<u>- 196.084</u>	<u>- 133.822</u>	<u>- 134.601</u>
	Årets resultat	<u>439.411</u>	<u>520.778</u>	<u>475.193</u>
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	504.983	504.982	503.486
	Overført til restandel af årets resultat	<u>- 65.572</u>	<u>15.796</u>	<u>-28.293</u>
	Disponeret i alt	<u>439.411</u>	<u>520.778</u>	<u>475.193</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER



Note		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
9.	Værdipapirer	<u>449.642</u>	<u>449.642</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>449.642</u>	<u>449.642</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
10.	Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2018 udgør kr. 12.700.000	<u>17.743.300</u>	<u>17.743.300</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.743.300</u>	<u>17.743.300</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.192.942</u>	<u>18.192.942</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
11.	Forbrugsregnskab	20.765	3.871
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.115</u>	<u>14.267</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>28.880</u>	<u>18.138</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
12.	Pengeinstitutter	<u>119.114</u>	<u>125.085</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>147.994</u>	<u>143.223</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.340.936</u>	<u>18.336.165</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER



Note		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>4.471.500</u>	<u>3.993.130</u>
		<u>8.197.593</u>	<u>7.719.223</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Andre reserver	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
15.	Egenkapital i alt	<u>8.322.593</u>	<u>7.844.223</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
16.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	9.999.128	10.470.782
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	6.160
13.	Øvrig gæld	<u>19.215</u>	<u>15.000</u>
14.	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.018.343</u>	<u>10.491.942</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.340.936</u>	<u>18.336.165</u>
17.	Eventualforpligtelser.		
18.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2019



31/12 2019

Disponible beløb:	
Værdipapirer	449.642
Tilgodehavender	28.880
Pengeinstitutter	<u>119.114</u>
DISPONIBLE BELØB I ALT	<u>597.630</u>
Diverse gældsposter:	
Kortfristet gæld	<u>19.215</u>
DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT	<u>19.215</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2019	<u><u>578.421</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:	
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2019	571.706
Formue tilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	- 65.572
Netto låneoptagelser bl.a. til dækning af omkostninger	<u>72.287</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2019	<u><u>578.421</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN



	Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018
1. Ejendomsskat og forsikringer:			
Ejendomsskatter for året	43.381	43.100	43.063
Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	8.649	16.000	14.484
Ejendomsskat og forsikringer i alt	52.030	59.100	57.547
Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
2. Forbrugsafgift:			
Renovation	17.703	13.000	12.850
Elforbrug fællesarealer	5.467	5.500	5.674
Regulering forbrugsregnskab tidlige år	-	0	89
Forbrugsafgift i alt	23.170	18.500	18.435
3. Renholdelse:			
Snerydning	2.525	0	6.875
Renholdelse i alt	2.525	0	6.875
4. Vedligeholdelse, løbende:			
El og VVS	35.040		55.104
Blomster og havearbejde	4.695		4.113
BWT anlæg	13.385		65.732
Rensning udsugning	33.525		0
Maling	0		2.078
Udskiftning måler	0		1.397
Vedligeholdelse, løbende i alt	86.645	70.000	128.424
5. Administrationsomkostninger:			
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.166	17.000	16.258
Ista måler aflæsning	8.432	9.000	9.978
Gebyr m.v.	2.360	0	1.431
Formandshonorar	2.000	2.000	2.000
Kontorhold	1.058	1.000	1.200
Gaver og blomster	385	0	500
Tab på tilgodehavender	806	0	0
Administrationsomkostninger i alt	33.207	29.000	31.367

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN



	Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018
6. Øvrige foreningsomkostninger:			
Møder, generalforsamling	7.347	3.500	2.122
ABF Kontingent	<u>3.248</u>	<u>2.900</u>	<u>2.352</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>10.595</u>	<u>6.400</u>	<u>4.474</u>
7. Finansielle indtægter:			
Renteindtægter bank	49	0	255
Udbytte værdipapirer	<u>3.586</u>	<u>5.000</u>	<u>10.756</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>3.635</u>	<u>5.000</u>	<u>11.011</u>
8. Finansielle omkostninger:			
Låneomkostninger	48.730	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	<u>150.989</u>	<u>138.822</u>	<u>145.612</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>199.719</u>	<u>138.822</u>	<u>145.612</u>
9. Værdipapirer:			
Bankinvest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 31/12 2019 kr. 413.345)	<u>449.642</u>		<u>449.642</u>
Værdipapirer i alt	<u>449.642</u>		<u>449.642</u>
10. Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD:			
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 1. januar	17.743.300		17.743.300
Tilgang	<u>0</u>		<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>17.743.300</u>		<u>17.743.300</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>17.743.300</u>		<u>17.743.300</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris.
Den offentlige vurdering af Andelsboligforeningens
ejendom andrager pr. 1. oktober 2018 kr. 12.700.000,

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN



	Realiseret 2019	Realiseret 2018
11. Forbrugsregnskab:		
Varmeværket aconto	89.440	54.530
Vandværk og spildevand aconto	50.197	38.023
Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 88.152	- 58.767
Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 30.720	- 30.720
Skyldig varmeafregning	<u>0</u>	<u>805</u>
Forbrugsregnskab i alt	<u>20.765</u>	<u>3.871</u>
12. Likvide beholdninger:		
Arbejdernes Landsbank	<u>119.114</u>	<u>125.085</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>119.114</u>	<u>125.085</u>
13. Øvrig gæld:		
Deponering salg af andel	3.000	0
Skyldig ejendomsforsikring	1.215	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Øvrig gæld i alt	<u>19.215</u>	<u>15.000</u>
14. Gældsforpligtelser:		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 8.526.632 langfristede gældsforpligtelser o/5 år.		
Den langfristede gæld består af gæld til Realkredit Danmark optaget til kursværdi. Den henvises i øvrigt til note 16.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

15. Egenkapital	Egenkapital for reserver		Egenkapital for andre reserver:		Andre reserver		I alt	Egenkapital i alt
	Andels-Indskud	Overført resultat m.v.	Overført resultat	Reserveret vedligehold ejendom	I alt	Reserveret vedligehold ejendom		
Saldo pr. 1. januar	3.726.093	3.993.130	7.719.223	125.000	125.000	0	125.000	7.844.223
Reserveret til vedligeholdelse		0	0	0	0	0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag		504.983	504.983				0	504.983
Kursregulering af prioritetsgæld		38.959	38.959				0	38.959
Rest af årets resultat		- 65.572	- 65.572				0	- 65.572
Saldo pr. 31. december	3.726.093	4.471.500	8.197.593	125.000	125.000	0	125.000	8.322.593

Andelsindskuddene består af:
 4 lejligheder à 343.777, 2. lejligheder à 335.599, 4 lejligheder à 291.355 og 2 lejligheder à 257.184.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag m.v.	Indeksreg. indekslån	Nominal restgæld værdi	Regnskabs- mæssig	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
DLR Kredit, Rentetilpasningslån F 4-21, 0,0 % kontantlån/ inkonvertibelt Kurs 100,410 opr. 7.008.604	0	58.606		0	0	0	0
DLR Kredit, Rentetilpasningslån F 5-20, 0,6965 % kontantlån/ inkonvertibelt Kurs 101,04 opr. 7.008.603	0	80.217		0	0	0	0
Realkredit Danmark, 0,88 % kontantlån/ Kurs 94,35 opr. 10.027.0000	30	0		10.027.000	9.999.128	300.552	9.999.128
Øvrige renter ved indfrielse		12.166					
Saldo pr. 31. december		150.989		10.027.000	9.999.128	300.552	9.999.128

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Eventualforpligtelser:

Bestyrelsen har oplyst, at der ikke forefindes yderligere kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser

Sikkerhedsstillelse:

Ingen ud over den tinglyste prioritetsgæld i ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
18. Beregning af andelsværdi:		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.197.593</u>	<u>7.719.223</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)	17.743.300	17.743.300
Bogført værdi	<u>- 17.743.300</u>	<u>- 17.743.300</u>
Forskel	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført prioritetsgæld, kursværdi	9.999.128	10.470.782
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>- 10.027.000</u>	<u>- 10.398.688</u>
Forskel	<u>- 27.872</u>	<u>72.094</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>8.169.721</u>	<u>7.791.317</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>	<u>3.726.093</u>
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>2,192</u>	<u>2,091</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m ² , nom. 257.184	563.747	537.772
Andelsbevis 78,0 m ² , nom. 291.355	638.650	609.223
Andelsbevis 92,0 m ² , nom. 335.599	735.633	701.738
Andelsbevis 91,0 m ² , nom. 343.777	753.559	718.838

19 Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Elmegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgletalsoplysninger

I bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet.

Disse nøgletalsoplysninger følger her:

		31.12.19		31.12.18	31.12.17
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	12	1026	1026	1026
B2	Fælleshus	0			
B6	I alt	12	1026	1026	1026

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR) BBR	Boligernes Areal Anden Kilde	Det op- rindelige indskud	Andet
C1	Hvilket forholdstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut		X

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)
		Kr.	Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.743.300	17.294

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)
		Kr.	Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	125.000	122

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
		%
F3	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,70

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancetidspunktet (B1).			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	69.806	x12	837.672	816
H2	Erhvervslejeindtægter		x12	0	
H3	Boliglejeindtægter		x12	0	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	428	463	525

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.963	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.620	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	17.583	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	125	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	84	125	44

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancen - gældsforpligtelser i alt jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen jf. balancen ganget med 100		
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44		

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	492	491	453

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	I alt	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	12.700.000	12.378	12.378
Anskaffelsessum	17.743.300	17.294	17.294
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.870.349	9.620	9.620
Foreslået andelsværdi	8.169.721	7.963	7.963
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	837.667	816