

A/B Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2020

(16. regnskabsår)

Balance
31. december 2020

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
Egenkapitalsopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12-17
Nøgletal	18-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Bestyrelse
Hermann Hansen (formand)
Karen Johansen (kasserer)
Hanita Ruru (næstformand)
Kim Søndergaard (sekretær)

Revisor
HR REVISION - Barrett ApS
Møllevej 15
4140 Borup

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 30/5 2021

Dirigent



HENRIK AGERLÍN

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

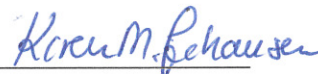
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Borup, den 22. marts 2021



Hermann Hansen
formand



Karen Johansen
kasserer



Kim Søndergaard
sekretær



Hanita Ruru
næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Elmegården

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Elmegården for perioden 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 aflægger 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

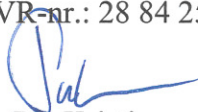
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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 22. marts 2020
HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen
Registreret revisor

Medlem af FSR – Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 rentekomkostninger 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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 reservede 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 17. 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 18 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 2020	Budget 2020	Realiseret 2019
Indtægter			
	787.651	787.667	837.667
	<u>6.000</u>	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	<u>793.651</u>	<u>787.667</u>	<u>843.667</u>
Omkostninger			
1.	57.157	62.000	52.030
2.	25.431	24.000	23.170
3.	0	2.500	2.525
4.	94.779	86.000	86.645
5.	38.948	40.000	33.207
6.	<u>9.499</u>	<u>9.000</u>	<u>10.595</u>
	<u>225.814</u>	<u>223.500</u>	<u>208.172</u>
	<u>567.837</u>	<u>564.167</u>	<u>635.495</u>
7.	21.492	2.600	3.635
8.	<u>- 188.400</u>	<u>- 188.962</u>	<u>- 199.719</u>
	<u>- 166.908</u>	<u>- 186.362</u>	<u>- 196.084</u>
	<u>400.929</u>	<u>377.805</u>	<u>439.411</u>
Forslag til resultatdisponering			
	0	0	0
	300.552	300.552	504.983
	<u>100.377</u>	<u>77.253</u>	<u>- 65.572</u>
	<u>400.929</u>	<u>377.805</u>	<u>439.411</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</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 2020 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	19.982	20.765
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.773</u>	<u>8.115</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>44.755</u>	<u>28.880</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
12.	Pengeinstitutter	<u>262.195</u>	<u>119.114</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>306.950</u>	<u>147.994</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.499.892</u>	<u>18.340.936</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>4.416.150</u>	<u>4.471.500</u>
		<u>8.142.243</u>	<u>8.197.593</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>
	Egenkapital i alt	<u>8.267.243</u>	<u>8.322.593</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
15.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	10.154.855	9.999.128
13.	Øvrig gæld	<u>77.794</u>	<u>19.215</u>
14.	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.232.649</u>	<u>10.018.343</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.499.892</u>	<u>18.340.936</u>
16.	Eventualforpligtelser.		
17.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2020

31/12 2020

Disponible beløb:

Værdipapirer	449.642
Tilgodehavender	44.755
Pengeinstitutter	<u>262.195</u>

DISPONIBLE BELØB I ALT

756.592

Diverse gældsposter:

Kortfristet gæld	<u>77.794</u>
------------------	---------------

DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT

77.794

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020

678.798

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2020	578.421
Formue tilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	100.377
Netto låneoptagelser bl.a. til dækning af omkostninger	<u>0</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020

678.798

EGENKAPITALSOPGØRELSE

Egenkapital før reserver	Egenkapital før andre reserver:		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andels- Indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret vedligehold ejendom	I alt
Saldo pr. 1. januar	3.726.093	4.471.500	8.197.593	125.000	8.322.593
Reserveret til vedligeholdelse		0	0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:					
Betalte prioritetsafdrag		300.552	300.552		300.552
Kursregulering af prioritetsgæld		-	- 456.279		- 456.279
Rest af årets resultat		100.377	100.377		100.377
Saldo pr. 31. december	3.726.093	4.416.150	8.142.243	125.000	8.267.243

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

		<u>Realiseret 2020</u>	<u>Budget 2020</u>	<u>Realiseret 2019</u>
1.	Ejendomsskat og forsikringer:			
	Ejendomsskatter for året	42.682	44.000	43.381
	Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	<u>14.475</u>	<u>18.000</u>	<u>8.649</u>
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>57.157</u>	<u>62.000</u>	<u>52.030</u>
	Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
2.	Forbrugsafgift:			
	Renovation	19.277	18.000	17.703
	Elforbrug fællesarealer	6.154	6.000	5.467
	Regulering forbrugsregnskab tidlige år	<u>- 0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Forbrugsafgift i alt	<u>25.431</u>	<u>24.000</u>	<u>23.170</u>
3.	Renholdelse:			
	Snerydning	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>2.525</u>
	Renholdelse i alt	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>2.525</u>
4.	Vedligeholdelse, løbende:			
	El og VVS	25.682	35.000	35.040
	Blomster og havearbejde	4.802	6.000	4.695
	BWT anlæg	12.883	15.000	13.385
	Rensning udsugning	0		33.525
	Omkostninger ved flytning	3.990		0
	Udskiftning affaldsskur	<u>47.422</u>	<u>30.000</u>	<u>0</u>
	Vedligeholdelse, løbende i alt	<u>94.779</u>	<u>86.000</u>	<u>86.645</u>
5.	Administrationsomkostninger:			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.773	20.000	18.166
	Ista måler aflæsning	9.744	10.000	8.432
	Gebyr m.v.	2.290	2.500	2.360
	Formandshonorar	2.000	2.000	2.000
	Kontorhold	706	1.000	1.058
	Hjemmeside	0	3.500	0
	Gaver og blomster	435	0	385
	Diverse	0	1.000	0
	Tab på tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>806</u>
	Administrationsomkostninger i alt	<u>38.948</u>	<u>40.000</u>	<u>33.207</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		<u>Realiseret 2020</u>	<u>Budget 2020</u>	<u>Realiseret 2019</u>
6.	Øvrige foreningsomkostninger:			
	Møder, generalforsamling	3.212	6.000	7.347
	Hjemmeside	3.367	0	0
	ABF Kontingent	<u>2.920</u>	<u>3.000</u>	<u>3.248</u>
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>9.499</u>	<u>9.000</u>	<u>10.595</u>
7.	Finansielle indtægter:			
	Renteindtægter bank	0	0	49
	Refusion renter låneomlægning	13.297	0	0
	Udbytte værdipapirer	<u>8.195</u>	<u>5.000</u>	<u>3.586</u>
	Finansielle indtægter i alt	<u>21.492</u>	<u>5.000</u>	<u>3.635</u>
8.	Finansielle omkostninger:			
	Renteomkostninger bank	7	0	0
	Låneomkostninger	0	0	48.730
	Prioritetsrenter og bidrag	<u>188.393</u>	<u>138.822</u>	<u>150.989</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>188.400</u>	<u>138.822</u>	<u>199.719</u>
9.	Værdipapirer:			
	Bankinvest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 31/12 2020 kr. 417.340)	<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 2020 kr. 12.700.000,

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret <u>2020</u>	Realiseret <u>2019</u>
11.	Forbrugsregnskab:		
	Varmeværket aconto	88.800	89.440
	Vandværk og spildevand aconto	51.854	50.197
	Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 89.052	- 88.152
	Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 31.620	- 30.720
	Skyldig varmeafregning	<u>0</u>	<u>0</u>
	Forbrugsregnskab i alt	<u>19.982</u>	<u>20.765</u>
12.	Likvide beholdninger:		
	Arbejdernes Landsbank	<u>262.195</u>	<u>119.114</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>262.195</u>	<u>119.114</u>
13.	Øvrig gæld:		
	Deponering salg af andel	3.500	3.000
	Modtaget ved salg af andel	59.294	0
	Skyldig ejendomsforsikring	0	1.215
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	Øvrig gæld i alt	<u>77.794</u>	<u>19.215</u>
14.	Gældsforpligtelser:		
	Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.858.846 langfristede gældsforpligtelser o/1 år.		
	Den langfristede gæld består af gæld til Realkredit Danmark optaget til kursværdi. Den henvises i øvrigt til note 16.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

15. 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
Realkredit Danmark, 0,88 % kontantlån/ Kurs 94,35 opr. 10.027.0000	29	188.393		9.726.448	10.154.855	296.009	10.154.855
Øvrige renter ved indfrielse							
Saldo pr. 31. december		188.393		9.726.448	10.154.855	296.009	10.154.855

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

- 16. 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>2020</u>	<u>2019</u>
17. Beregning af andelsværdi:		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.142.243</u>	<u>8.197.593</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	10.154.855	9.999.128
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>- 9.726.448</u>	<u>- 10.027.000</u>
Forskel	<u>428.407</u>	<u>27.872</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>8.570.650</u>	<u>8.169.721</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>	<u>3.726.093</u>
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>2,300</u>	<u>2,192</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m ² , nom. 257.184	591.524	563.747
Andelsbevis 78,0 m ² , nom. 291.355	670.117	638.650
Andelsbevis 92,0 m ² , nom. 335.599	771.878	735.633
Andelsbevis 91,0 m ² , nom. 343.777	790.687	753.559

18 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:

		31.12.20		31.12.19	31.12.18
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
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. 31.12.20	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. 31.12.20	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	65.638	x12	787.656	768
H2	Erhvervslejeindtægter		x12	0	
H3	Boliglejeindtægter		x12	0	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	391	428	463

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.353	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.674	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	18.028	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	92	84	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	92	84	125

	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)	42

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboliger- nes areal på balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	293	492	491

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	9.925.699	9.674	9.674
Foreslået andelsværdi	8.570.650	8.353	8.353
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	787.651	768