

*Beslyst*

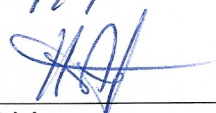
**A/B Elmegården**  
Hovedgaden 54  
4140 Borup

**Årsrapport for perioden**  
1. januar – 31. december 2021

(17. regnskabsår)

**Balance**  
31. december 2021

Godkendt på foreningens generalforsamling,  
den 18/14 2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

Borup  
Møllevvej 15  
4140 Borup  
borup@hrrevision.dk

**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  
                                  Møllevvej 15  
                                  4140 Borup

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Elmegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

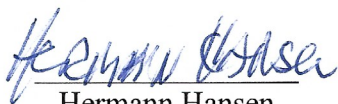
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

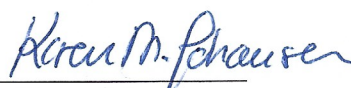
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### I bestyrelsen:

Borup, den 21. marts 2022.



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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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**

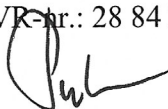
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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 21. marts 2022  
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).

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 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 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 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
<b>Indtægter</b>			
	737.635	737.635	787.651
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	<b><u>737.635</u></b>	<b><u>737.635</u></b>	<b><u>793.651</u></b>
<b>Omkostninger</b>			
1.	73.027	71.500	57.157
2.	24.977	25.000	25.431
3.	0	2.500	0
4.	137.937	75.000	94.779
5.	35.279	36.400	38.948
6.	<u>6.675</u>	<u>10.600</u>	<u>9.499</u>
	<b><u>277.895</u></b>	<b><u>221.000</u></b>	<b><u>225.814</u></b>
	<b><u>459.740</u></b>	<b><u>516.635</u></b>	<b><u>567.837</u></b>
7.	5.194	2.600	21.492
8.	<u>- 179.373</u>	<u>- 178.890</u>	<u>- 188.400</u>
	<u>- 174.179</u>	<u>- 176.290</u>	<u>- 166.908</u>
	<b><u>285.561</u></b>	<b><u>340.345</u></b>	<b><u>400.929</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	0	0	0
	296.009	296.009	300.552
	<u>- 10.448</u>	<u>44.336</u>	<u>100.377</u>
	<b><u>285.561</u></b>	<b><u>340.345</u></b>	<b><u>400.929</u></b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
9.	Værdipapirer	<u>449.642</u>	<u>449.642</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>449.642</b></u>	<u><b>449.642</b></u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
10.	Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2021 udgør kr. 12.700.000	<u>17.743.300</u>	<u>17.743.300</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>17.743.300</b></u>	<u><b>17.743.300</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>18.192.942</b></u>	<u><b>18.192.942</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>TILGODEHAVENDER</b>		
11.	Forbrugsregnskab	3.056	19.982
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.491</u>	<u>24.773</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>18.547</b></u>	<u><b>44.755</b></u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
12.	Pengeinstitutter	<u>215.162</u>	<u>262.195</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>233.709</b></u>	<u><b>306.950</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>18.426.651</b></u>	<u><b>18.499.892</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>5.454.274</u>	<u>4.416.150</u>
		<u>9.180.367</u>	<u>8.142.243</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Andre reserver	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>9.305.367</b></u>	<u><b>8.267.243</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
15.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	9.106.284	10.154.855
13.	Øvrig gæld	<u>15.000</u>	<u>77.794</u>
14.	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>9.121.284</b></u>	<u><b>10.232.649</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>18.426.651</b></u>	<u><b>18.499.892</b></u>
16.	Eventualforpligtelser.		
17.	Beregning af andelsværdi.		



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2021**

31/12 2021

<b>Disponible beløb:</b>	
Værdipapirer	449.642
Tilgodehavender	18.547
Pengeinstitutter	<u>215.162</u>
<b>DISPONIBLE BELØB I ALT</b>	<b><u>683.351</u></b>
<b>Diverse gældsposter:</b>	
Kortfristet gæld	<u>15.000</u>
<b>DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT</b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021</b>	<b><u><u>668.351</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:	
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2021	678.799
Formuetilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	- 10.448
Netto låneoptagelser bl.a. til dækning af omkostninger	<u>0</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021</b>	<b><u><u>668.351</u></u></b>





### EGENKAPITALSOPGØRELSE

Egenkapital før reserver	Egenkapital før andre reserver:		I alt	Andre reserver	I alt	Egenkapital i alt
	Andels-Indskud	Overført resultat m.v.		Reserveret vedligehold ejendom		
Saldo pr. 1. januar	3.726.093	4.416.150	8.142.243	125.000	125.000	8.267.243
Reserveret til vedligeholdelse		0	0	0	0	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>						
Betalte prioritetsafdrag		296.009	296.009		0	296.009
Kursregulering af prioritetsgæld		752.563	752.563		0	752.563
Rest af årets resultat		<u>- 10.448</u>	<u>- 10.448</u>		<u>0</u>	<u>- 10.448</u>
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>3.726.093</b>	<b>5.454.274</b>	<b>9.180.367</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>9.305.367</b>

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

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer:</b>			
Ejendomsskatter for året	42.682	44.000	42.682
Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	<u>30.345</u>	<u>27.500</u>	<u>14.475</u>
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b><u>73.027</u></b>	<b><u>71.500</u></b>	<b><u>57.157</u></b>
Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
<b>2. Forbrugsafgift:</b>			
Renovation	19.075	18.500	19.277
Elforbrug fællesarealer	<u>5.902</u>	<u>6.500</u>	<u>6.154</u>
<b>Forbrugsafgift i alt</b>	<b><u>24.977</u></b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>25.431</u></b>
<b>3. Renholdelse:</b>			
Snerydning	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>0</u>
<b>Renholdelse i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende:</b>			
El og VVS	74.507	30.000	25.682
Blomster og havearbejde	3.508	3.000	4.802
BWT anlæg	13.889	13.000	12.883
Ny postkasse	10.323	0	0
Omkostninger ved flytning	- 3.990	0	3.990
Låge til cykelskur	9.455	0	0
Byggeteknisk gennemgang	15.625	0	0
Udskiftning affaldsskur	14.310	25.000	47.422
Anden vedligeholdelse	<u>310</u>	<u>4.000</u>	<u>47.422</u>
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b><u>137.937</u></b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>94.779</u></b>
<b>5. Administrationsomkostninger:</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.725	20.000	23.773
Ista måler aflæsning	10.010	10.000	9.744
Gebyr m.v.	1.438	2.400	2.290
Formandshonorar	2.000	2.000	2.000
Kontorhold	1.376	1.000	706
Gaver og blomster	730	0	435
Diverse	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>35.279</u></b>	<b><u>36.400</u></b>	<b><u>38.948</u></b>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger:</b>			
Møder, generalforsamling	2.133	6.000	3.212
Hjemmeside	1.550	1.600	3.367
ABF Kontingent	<u>2.992</u>	<u>3.000</u>	<u>2.920</u>
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>6.675</u></b>	<b><u>10.600</u></b>	<b><u>9.499</u></b>
<b>7. Finansielle indtægter:</b>			
Refusion renter låneomlægning	0	0	13.297
Udbytte værdipapirer	<u>5.194</u>	<u>5.000</u>	<u>8.195</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>5.194</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>21.492</u></b>
<b>8. Finansielle omkostninger:</b>			
Rentekomkostninger bank	484	0	7
Prioritetsrenter og bidrag	<u>178.889</u>	<u>178.890</u>	<u>188.393</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>179.373</u></b>	<b><u>178.890</u></b>	<b><u>188.400</u></b>
<b>9. Værdipapirer:</b>			
Bank Invest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 31/12 2021 kr. 408.223)	<u>449.642</u>		<u>449.642</u>
<b>Værdipapirer i alt</b>	<b><u>449.642</u></b>		<b><u>449.642</u></b>
<b>10. Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD:</b>			
<b>Anskaffelsessum</b>			
Kostpris pr. 1. januar	17.743.300		17.743.300
Tilgang	<u>0</u>		<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>17.743.300</u></b>		<b><u>17.743.300</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.december</b>	<b><u>17.743.300</u></b>		<b><u>17.743.300</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris.  
Den offentlige vurdering af Andelsboligforeningens  
ejendom andrager pr. 1. oktober 2021 kr. 12.700.000,

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret <u>2021</u>	Realiseret <u>2020</u>
<b>11.</b>	<b>Forbrugsregnskab:</b>		
	Varmeværket aconto	83.399	88.800
	Vandværk og spildevand aconto	46.369	51.854
	Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 92.892	- 89.052
	Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 33.820	- 31.620
	Skyldig varmeafregning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Forbrugsregnskab i alt</b>	<b><u>3.056</u></b>	<b><u>19.982</u></b>
<b>12.</b>	<b>Likvide beholdninger:</b>		
	Arbejdernes Landsbank	<u>215.162</u>	<u>262.195</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>215.162</u></b>	<b><u>262.195</u></b>
<b>13.</b>	<b>Øvrig gæld:</b>		
	Deponering salg af andel	0	3.500
	Modtaget ved salg af andel	0	59.294
	Skyldig ejendomsforsikring	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>77.794</u></b>
<b>14.</b>	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.131.815 langfristede gældsforpligtelser o/1 år.		
	Den langfristede gæld består af gæld til Realkredit Danmark optaget til kursværdi. Den henvises i øvrigt til note 15.		

## 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	28	178.889		9.430.439	9.106.284	298.624	9.106.284
	<b>Saldo pr. 31. december</b>		<b>178.889</b>		<b>9.430.439</b>	<b>9.106.284</b>	<b>298.624</b>	<b>9.106.284</b>

## 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>17. Beregning af andelsværdi:</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>9.180.367</u>	<u>8.142.243</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	9.106.284	10.154.855
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>- 9.430.439</u>	<u>- 9.726.448</u>
Forskel .....	<u>- 324.155</u>	<u>428.407</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>8.856.212</u>	<u>8.570.650</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>	<u>3.726.093</u>
<b>Andelskrone</b>		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>2,376</u>	<u>2,300</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m <sup>2</sup> , nom. 257.184	611.069	591.524
Andelsbevis 78,0 m <sup>2</sup> , nom. 291.355	692.259	670.117
Andelsbevis 92,0 m <sup>2</sup> , nom. 335.599	797.383	771.878
Andelsbevis 91,0 m <sup>2</sup> , nom. 343.777	816.814	790.687



## 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:

		31.12.21	31.12.20	31.12.19
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	12	1026	1026
B2	Fælleshus	0		
B6	I alt	12	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. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.743.300	17.294

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) 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	61.469	x12	737.628	719
H2	Erhvervslejeindtægter		x12	0	
H3	Boliglejeindtægter		x12	0	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	278	391	428

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.632	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.662	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	17.294	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	134	92	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	134	92	84

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancen - gældsforpligtelser i alt jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen jf. balancen ganget med 100</b>	<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		42

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Årets afdrag divideret med andelsboliger-nes areal på balancedagen (B1)</b>		
		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	289	293	492

### 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:

	<b>I alt</b>	<b>Kr. pr. m2 andel</b>	<b>Kr. pr. m2 total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	12.700.000	12.378	12.378
Anskaffelsessum	17.743.300	17.294	17.294
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.887.575	8.662	8.662
Foreslået andelsværdi	8.856.212	8.632	8.632
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

	<b>I alt</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	737.635	719

## BILAG 1

### Andelsboligforeningen Elmegården

2021

#### Beregning af andelsværdi i.h.t. andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra c (offentlig vurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet for generalforsamlingsbestemte reserver	<u>9.180.367</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra c (offentlig vurdering)	12.700.000
Bogført værdi	<u>- 17.743.300</u>
Forskel .....	<u>- 5.043.300</u>
Bogført prioritetsgæld	9.106.284
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>- 9.106.284</u>
Forskel .....	<u>0</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>4.137.067</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>
<b>Andelskrone</b>	
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>1,110</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele	
Andelsbevis 68,5 m <sup>2</sup> , nom. 257.184	285.474
Andelsbevis 78,0 m <sup>2</sup> , nom. 291.355	323.404
Andelsbevis 92,0 m <sup>2</sup> , nom. 335.599	372.514
Andelsbevis 91,0 m <sup>2</sup> , nom. 343.777	381.592