

A/B Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

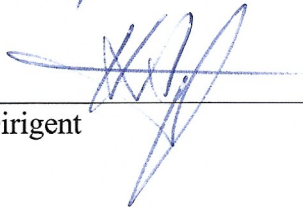
Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2022

(17. regnskabsår)

Balance
31. december 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 26/4 2023

Dirigent



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
Egenkapitalopgørelse	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 dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

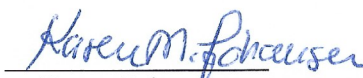
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

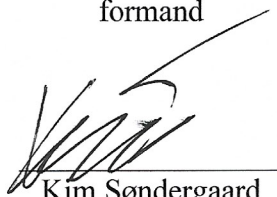
Borup, den 21. marts 2023.



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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsvejledning 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

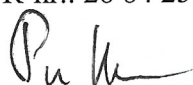
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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 regnskabsbrugere 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 2023
HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen
Registreret revisor
mne753

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Elmegården for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelserne for regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperiode indgår i resultatopgørelsen, Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningen ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningen.

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.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

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 bekendtgørelse fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
Indtægter			
	737.635	737.635	737.635
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>737.635</u>	<u>737.635</u>	<u>737.635</u>
Omkostninger			
1.	59.607	66.000	73.027
2.	26.573	25.500	24.977
3.	9.000	12.000	0
4.	35.882	142.500	137.937
5.	38.536	26.300	35.279
6.	<u>15.836</u>	<u>15.950</u>	<u>6.675</u>
	<u>185.434</u>	<u>288.250</u>	<u>277.895</u>
	<u>552.201</u>	<u>449.385</u>	<u>459.740</u>
7.	9.588	2.000	5.194
8.	<u>- 173.847</u>	<u>- 173.364</u>	<u>- 179.373</u>
	<u>- 164.259</u>	<u>- 171.364</u>	<u>- 174.179</u>
	<u>387.942</u>	<u>278.021</u>	<u>285.561</u>
Forslag til resultatdisponering			
	0	0	0
	298.624	298.624	296.009
	<u>89.318</u>	<u>- 20.603</u>	<u>- 10.448</u>
	<u>387.942</u>	<u>278.021</u>	<u>285.561</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2027</u>
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
9.	Værdipapirer	<u>449.643</u>	<u>449.643</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>449.643</u>	<u>449.643</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
10.	Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD Offentlig ejendomsvurdering pr. 18/8 2022 udgør kr. 12.000.000	<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>18.192.943</u>	<u>18.192.943</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
11.	Forbrugsregnskab	0	3.055
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.043</u>	<u>15.491</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.043</u>	<u>18.547</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
12.	Pengeinstitutter	<u>307.675</u>	<u>215.162</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>327.718</u>	<u>233.708</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.520.661</u>	<u>18.426.651</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>7.980.776</u>	<u>5.454.274</u>
		<u>11.706.869</u>	<u>9.180.367</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>11.831.869</u>	<u>9.305.367</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
15.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	6.669.100	9.106.284
11.	Forbrugsudgifter	4.692	0
13.	Øvrig gæld	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
14.	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.688.792</u>	<u>9.121.284</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.520.661</u>	<u>18.426.651</u>
16.	Eventualforpligtelser.		
17.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2022

31/12 2022

Disponible beløb:	
Værdipapirer	449.643
Tilgodehavender	20.043
Pengeinstitutter	<u>307.675</u>
DISPONIBLE BELØB I ALT	<u>777.361</u>
Diverse gældsposter:	
Kortfristet gæld	<u>19.692</u>
DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT	<u>19.692</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022	<u><u>757.669</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:	
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2022	668.351
Formuetilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	89.318
Netto låneoptagelser bl.a. til dækning af omkostninger	<u>0</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022	<u><u>757.669</u></u>

EGENKAPITALSOPGØRELSE

Egenkapital for reserver	Egenkapital for andre reserver:		Andre reserver		Egenkapital i alt
Andels- Indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret vedligehold ejendom	I alt	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. januar	3.726.093	5.454.274	9.180.367	125.000	9.305.367
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	0
Kursregulering prioritetsgæld	2.138.560	2.138.560			2.138.560
Overført af årets resultat i øvrigt:					
Betalte prioritetsafdrag	298.624	298.624		0	298.624
Rest af årets resultat	<u>89.318</u>	<u>89.318</u>		<u>0</u>	<u>89.318</u>
Saldo pr. 31. december	3.726.093	7.980.776	11.706.869	125.000	11.831.869

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
1. Ejendomsskat og forsikringer:			
Ejendomsskatter for året	42.682	44.000	42.682
Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	<u>16.925</u>	<u>22.000</u>	<u>30.345</u>
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>59.607</u>	<u>66.000</u>	<u>73.027</u>
Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
2. Forbrugsafgift:			
Renovation	18.360	18.500	19.075
Elforbrug fællesarealer	<u>8.213</u>	<u>7.000</u>	<u>5.902</u>
Forbrugsafgift i alt	<u>26.573</u>	<u>25.500</u>	<u>24.977</u>
3. Renholdelse:			
Snerydning	<u>9.000</u>	<u>12.000</u>	<u>0</u>
Renholdelse i alt	<u>9.000</u>	<u>12.000</u>	<u>0</u>
4. Vedligeholdelse, løbende:			
El og VVS	12.138	32.000	74.507
Blomster og havearbejde	3.435	3.000	3.508
BWT anlæg	15.381	14.000	13.889
Ny postkasse	0	0	10.323
Omkostninger ved flytning	0	0	3.990
Låge til cykelskur	0	0	9.455
Byggeteknisk gennemgang	0	87.500	15.625
Udskiftning affaldsskur	0	0	14.310
Anden vedligeholdelse	<u>4.928</u>	<u>6.000</u>	<u>310</u>
Vedligeholdelse, løbende i alt	<u>35.882</u>	<u>142.500</u>	<u>137.937</u>
5. Administrationsomkostninger:			
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.463	20.000	19.725
Advokat	15.000	0	0
Ista måler aflæsning	0	0	10.010
Gebyr m.v.	1.442	2.300	1.438
Formandshonorar	2.000	2.000	2.000
Kontorhold	496	1.000	1.376
Gaver og blomster	1.135	0	730
Diverse	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>38.536</u>	<u>26.300</u>	<u>35.279</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
6. Øvrige foreningsomkostninger:			
Møder, generalforsamling	10.727	10.750	2.133
Hjemmeside	2.445	2.200	1.550
ABF Kontingent	<u>2.664</u>	<u>3.000</u>	<u>2.992</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>15.836</u>	<u>15.950</u>	<u>6.675</u>
7. Finansielle indtægter:			
Udbytte værdipapirer	<u>9.588</u>	<u>2.000</u>	<u>5.194</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>9.588</u>	<u>2.000</u>	<u>5.194</u>
8. Finansielle omkostninger:			
Renteomkostninger bank	483	0	484
Prioritetsrenter og bidrag	<u>173.364</u>	<u>173.364</u>	<u>178.889</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>173.847</u>	<u>173.364</u>	<u>179.373</u>
9. Værdipapirer:			
Bank Invest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 18/12 2022 kr. 342.969)	<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. 18/8 2022 kr. 12.000.000,

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret <u>2022</u>	Realiseret <u>2021</u>
11.	Forbrugsregnskab:		
	Varmeværket aconto	83.920	83.399
	Vandværk og spildevand aconto	77.750	46.369
	Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 94.942	- 92.892
	Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 38.420	- 33.820
	Skyldig varmeafregning	<u>0</u>	<u>0</u>
	Forbrugsregnskab i alt	<u>- 4.692</u>	<u>3.056</u>
12.	Likvide beholdninger:		
	Arbejdernes Landsbank	<u>307.675</u>	<u>215.162</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>307.675</u>	<u>215.162</u>
13.	Øvrig gæld:		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	Øvrig gæld i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
14.	Gældsforpligtelser:		
	Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 6.367.839.		
	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	27	173.364		9.131.818	6.669.100	301.261	6.669.100
Saldo pr. 31. december		173.364		9.131.818	6.669.100	301.264	6.669.100

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der
tinglyst pant i ejendommen for i alt kr. 10.027.000

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>2022</u>	<u>2021</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>11.706.869</u>	<u>9.180.367</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	6.669.100	9.106.284
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>- 9.131.815</u>	<u>- 9.430.439</u>
Forskel	<u>- 2.462.715</u>	<u>- 324.155</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>9.244.154</u>	<u>8.856.212</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>	<u>3.726.093</u>
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>2,480</u>	<u>2,376</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m ² , nom. 257.184	637.816	611.069
Andelsbevis 78,0 m ² , nom. 291.355	722.560	692.259
Andelsbevis 92,0 m ² , nom. 335.599	832.285	797.383
Andelsbevis 91,0 m ² , nom. 343.777	852.566	816.814

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.

		31.12.22		31.12.21	31.12.20
		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. 31.12.22 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. 31.12.22 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)		
		2022 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	378	278	391

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.010	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.200	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	15.210	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	134	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	35	134	92

	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)	62

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboliger-nes areal på balancedagen (B1)		
		2022	2021	2020
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	291	289	293

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	12.000.000	11.696	11.696
Anskaffelsessum	17.743.300	17.294	17.294
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.361.074	6.200	6.200
Foreslået andelsværdi	9.244.154	9.010	9.010
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	737.635	719