

A/B Elmegården  
Hovedgaden 54  
4140 Borup

**Årsrapport for perioden**  
1. januar – 31. december 2023

(17. regnskabsår)

**Balance**  
31. december 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling,  
den 20/3 2024.

\_\_\_\_\_  
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                    Hanita Ruru (formand)  
                                  Karen Johansen (kasserer)  
                                  Henrik Agerlin (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 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 7. marts 2024.



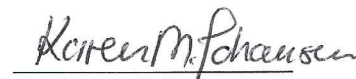
---

Hanita Ruru  
formand



---

Kim Søndergaard  
sekretrær



---

Karen Johansen  
kasserer



---

Henrik Agerlin  
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 7. marts 2024  
HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen  
Registreret revisor  
mne753



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Elmegården for 2023 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 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
	<b>Indtægter</b>			
	Boligafgift	737.635	737.635	737.635
	Øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>737.635</u></b>	<b><u>737.635</u></b>	<b><u>737.635</u></b>
	<b>Omkostninger</b>			
1.	Ejendomsskat og forsikringer	47.054	49.500	59.607
2.	Forbrugsafgifter	29.790	33.000	26.573
3.	Renholdelse	10.563	12.000	9.000
4.	Vedligeholdelse, løbende	210.343	235.000	35.882
5.	Administrationsomkostninger	24.110	25.300	38.536
6.	Øvrige foreningsomkostninger	<u>9.634</u>	<u>14.450</u>	<u>15.836</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>331.494</u></b>	<b><u>369.250</u></b>	<b><u>185.434</u></b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>406.141</u></b>	<b><u>368.385</u></b>	<b><u>552.201</u></b>
7.	Finansielle indtægter	176	2.500	9.588
8.	Finansielle omkostninger	<u>- 167.790</u>	<u>- 162.167</u>	<u>- 173.847</u>
	Finansielle poster, netto	<u>- 167.614</u>	<u>- 159.667</u>	<u>- 164.259</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>238.527</u></b>	<b><u>208.718</u></b>	<b><u>387.942</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	301.261	306.885	298.624
	Overført til restandel af årets resultat	<u>- 62.734</u>	<u>- 98.167</u>	<u>89.318</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>238.527</u></b>	<b><u>208.718</u></b>	<b><u>387.942</u></b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
9.	Værdipapirer	<u>449.643</u>	<u>449.643</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>449.643</b></u>	<u><b>449.643</b></u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
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>
	<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>18.192.943</b></u>	<u><b>18.192.943</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>TILGODEHAVENDER</b>		
11.	Forbrugsregnskab	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.823</u>	<u>20.043</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>21.823</b></u>	<u><b>20.043</b></u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
12.	Pengeinstitutter	<u>249.779</u>	<u>307.675</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>271.602</b></u>	<u><b>327.718</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>18.464.545</b></u>	<u><b>18.520.661</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>7.683.464</u>	<u>7.980.776</u>
		<u>11.409.557</u>	<u>11.706.869</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Andre reserver	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.534.557</u></b>	<b><u>11.831.869</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
15.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	6.903.678	6.669.100
11.	Forbrugsudgifter	11.310	4.692
13.	Øvrig gæld	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
14.	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.929.988</u></b>	<b><u>6.688.792</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>18.464.545</u></b>	<b><u>18.520.661</u></b>
16.	Eventualforpligtelser.		
17.	Beregning af andelsværdi.		



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2023**

31/12 2022

<b>Disponible beløb:</b>	
Værdipapirer	449.643
Tilgodehavender	21.823
Pengeinstitutter	<u>249.779</u>
<b>DISPONIBLE BELØB I ALT</b>	<b><u>721.245</u></b>
<b>Diverse gældsposter:</b>	
Kortfristet gæld	<u>26.310</u>
<b>DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT</b>	<b><u>26.310</u></b>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023</b>	<b><u><u>694.935</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:	
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2023	757.669
Formue tilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	- 62.734
Netto låneoptagelser bl.a. til dækning af omkostninger	<u>0</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023</b>	<b><u><u>694.935</u></u></b>



**EGENKAPITALSOPGØRELSE**

Egenkapital før reserver	Egenkapital før andre reserver:			Andre reserver Reserveret vedligehold ejendom	I alt	Egenkapital i alt
	Andels- Indskud	Overført resultat m.v.	I alt			
Saldo pr. 1. januar	3.726.093	7.980.776	11.706.869	125.000	125.000	11.831.869
Reserveret til vedligeholdelse		0	0	0	0	0
Kursregulering prioritetsgæld		- 535.839	- 535.839			- 535.839
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>						
Betalte prioritetsafdrag		301.261	301.261		0	301.261
Rest af årets resultat		- 62.734	- 62.734		0	- 62.734
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>3.726.093</b>	<b>7.683.464</b>	<b>11.409.557</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>11.534.557</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 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
<b>1.</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer:</b>			
	Ejendomsskatter for året	25.473	23.000	42.682
	Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	<u>21.581</u>	<u>26.500</u>	<u>16.925</u>
	<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b><u>47.054</u></b>	<b><u>49.500</u></b>	<b><u>59.607</u></b>
	Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
<b>2.</b>	<b>Forbrugsafgift:</b>			
	Renovation	17.949	18.000	18.360
	Elforbrug fællesarealer	<u>11.841</u>	<u>15.000</u>	<u>8.213</u>
	<b>Forbrugsafgift i alt</b>	<b><u>29.790</u></b>	<b><u>33.000</u></b>	<b><u>26.573</u></b>
<b>3.</b>	<b>Renholdelse:</b>			
	Snerydning	<u>10.563</u>	<u>12.000</u>	<u>9.000</u>
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b><u>10.563</u></b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>9.000</u></b>
<b>4.</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende:</b>			
	El og VVS	57.408	122.500	12.138
	Blomster og havearbejde	6.561	3.000	3.435
	BWT anlæg	16.364	16.000	15.381
	Ny postkasse	0	0	0
	Omkostninger ved flytning	0	0	0
	Låge til cykelskur	0	0	0
	Byggeteknisk gennemgang	0	87.500	0
	Udskiftning affaldsskur	0	0	0
	Anden vedligeholdelse	<u>130.010</u>	<u>6.000</u>	<u>4.928</u>
	<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b><u>210.343</u></b>	<b><u>235.000</u></b>	<b><u>35.882</u></b>
<b>5.</b>	<b>Administrationsomkostninger:</b>			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	19.035	20.000	18.463
	Advokat	0	0	15.000
	Ista måleraflæsning	0	0	0
	Gebyr m.v.	1.509	2.300	1.442
	Formandshonorar	2.000	2.000	2.000
	Kontorhold	616	0	496
	Gaver og blomster	950	1.000	1.135
	Diverse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>24.110</u></b>	<b><u>25.300</u></b>	<b><u>38.536</u></b>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger:</b>			
Møder, generalforsamling	3.364	8.750	10.727
Hjemmeside	2.686	2.600	2.445
ABF Kontingent	<u>3.584</u>	<u>3.100</u>	<u>2.664</u>
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>9.634</u></b>	<b><u>14.450</u></b>	<b><u>15.836</u></b>
<b>7. Finansielle indtægter:</b>			
Udbytte værdipapirer	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>9.588</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.500</u></b>	<b><u>9.588</u></b>
<b>8. Finansielle omkostninger:</b>			
Renteindtægter bank	176	0	0
Renteomkostninger bank	0	0	483
Prioritetsrenter og bidrag	<u>167.790</u>	<u>162.167</u>	<u>173.364</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>167.614</u></b>	<b><u>162.167</u></b>	<b><u>173.847</u></b>
<b>9. Værdipapirer:</b>			
Bank Invest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 29/12 2023 kr. 366.735)	<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. 18/8 2022 kr. 12.000.000,

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2023	Realiseret 2022
<b>11.</b>	<b>Forbrugsregnskab:</b>		
	Varmeværket aconto	80.360	83.920
	Vandværk og spildevand aconto	41.842	77.750
	Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 94.992	- 94.942
	Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 38.520	- 38.420
	Skyldig varmeafregning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Forbrugsregnskab i alt</b>	<b><u>- 11.310</u></b>	<b><u>28.308</u></b>
<b>12.</b>	<b>Likvide beholdninger:</b>		
	Arbejdernes Landsbank	<u>249.779</u>	<u>307.675</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>279.779</u></b>	<b><u>307.672</u></b>
<b>13.</b>	<b>Øvrig gæld:</b>		
	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>15.000</u></b>
<b>14.</b>	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 6.599.756.		
	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	Nominel restgæld værdi	Regnskabs- mæssig	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
	Realkredit Danmark, 0,88 % kontantlån/ Kurs 94,35 opr. 10.027.0000	26	<u>167.790</u>		<u>8.830.554</u>	<u>6.903.678</u>	<u>303.922</u>	<u>6.903.678</u>
	<b>Saldo pr. 31. december</b>		<b>167.790</b>		<b>8.830.554</b>	<b>6.903.678</b>	<b>303.922</b>	<b>6.903.678</b>

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>2023</u>	<u>2022</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>11.409.557</u>	<u>11.706.869</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	6.903.554	6.669.100
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	<u>- 8.830.430</u>	<u>- 9.131.815</u>
Forskel .....	<u>- 1.926.876</u>	<u>- 2.462.715</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>9.482.681</u>	<u>9.244.154</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>	<u>3.726.093</u>
<b>Andelskrone</b>		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>2,544</u>	<u>2,480</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m <sup>2</sup> , nom. 257.184 (2)	654.276	637.816
Andelsbevis 78,0 m <sup>2</sup> , nom. 291.355(4)	741.207	722.560
Andelsbevis 92,0 m <sup>2</sup> , nom. 335.599(2)	853.763	832.285
Andelsbevis 91,0 m <sup>2</sup> , nom. 343.777(4)	874.568	852.566



## 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.

		31.12.23		31.12.22	31.12.21
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
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. 31.12.23	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. 31.12.23	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	61.469	x12	737.628	719
H2	Erhvervslejeindtægter		x12	0	
H3	Boliglejeindtægter		x12	0	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	232	378	278

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.242	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.490	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	15.732	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	205	35	134
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	205	35	134

	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)		
		2023 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	294	291	289

### 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	6.658.386	6.490	6.490
Foreslået andelsværdi	9.482.681	9.242	9.242
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

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

## BILAG 1

### Andelsboligforeningen Elmegården

2023

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.409.557</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	6.903.554
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>- 6.903.554</u>
Forskel .....	<u>0</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>6.366.257</u>
Indskudskapital (Andelsindskud).....	<u>3.726.093</u>
<b>Andelskrone</b>	
Reguleret egenkapital / indskudskapital	<u>1,709</u>
Fordeling af andelsværdien på typer af andele	
Andelsbevis 68,5 m <sup>2</sup> , nom. 257.184 (2)	439.527
Andelsbevis 78,0 m <sup>2</sup> , nom. 291.355 (4)	497.925
Andelsbevis 92,0 m <sup>2</sup> , nom. 335.599 (2)	573.538
Andelsbevis 91,0 m <sup>2</sup> , nom. 343.777 (4)	587.514