



SKOVBO
REVISION
CVR-nr.10290430

Per Kristiansen
Møllevej 17
4140 Borup

Tlf: 57 56 1400

Fax: 57 52 6749

E-mail:
info@skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

A/B Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2016

(12. regnskabsår)

Balance
31. december 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE:**SIDE:**

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

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Elmegården
Hovedgaden 54
4140 Borup

Bestyrelse Kurt Brovil (formand)
 Hermann Hansen (næstformand)
 Kirsten Johansen (kasserer)
 Emil Schytte Bækgaard (sekretær)

Revisor Skovbo Revision ApS
 Møllevej 17
 4140 Borup

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den / 2017

Dirigent

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Elmegården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 2. februar 2017



Kurt Brovil
formand



Kirsten Johansen
kasserer



Hermann Hansen
næstformand



Emil Schytte Bækgaard.
sekretær

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2. februar 2017
Skoybo Revision ApS



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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

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

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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 16.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
Indtægter			
	852.665	852.500	915.921
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.000</u>
	<u>852.665</u>	<u>852.500</u>	<u>925.921</u>
Omkostninger			
1.	66.860	68.000	63.464
2.	15.123	18.500	16.498
3.	4.950	0	3.600
4.	148.653	80.000	35.059
5.	26.740	24.500	25.195
6.	<u>6.582</u>	<u>5.500</u>	<u>6.045</u>
	<u>268.908</u>	<u>196.500</u>	<u>149.861</u>
	<u>583.757</u>	<u>656.000</u>	<u>776.060</u>
7.	12.891	20.000	21.686
8.	<u>- 228.230</u>	<u>- 228.230</u>	<u>- 237.260</u>
	<u>- 215.339</u>	<u>- 208.230</u>	<u>- 215.574</u>
	<u>368.418</u>	<u>447.770</u>	<u>560.486</u>
Forslag til resultatdisponering			
	25.000	25.000	0
	465.056	466.055	460.882
	<u>- 121.638</u>	<u>- 42.285</u>	<u>99.604</u>
	<u>368.418</u>	<u>447.770</u>	<u>560.486</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	AKTIVER	
	ANLÆGSAKTIVER	
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	
9.	Værdipapirer <u>449.642</u>	<u>399.693</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt <u>449.642</u>	<u>399.693</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
10.	Ejendommen, matr. Nr. Borup 1 AD <u>17.743.300</u> Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 udgør kr. 12.700.000	<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>18.142.993</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	TILGODEHAVENDER	
	Huslejerestance 0	5.884
11.	Forbrugsregnskab 15.572	0
	Periodeafgrænsningsposter <u>21.158</u>	<u>21.126</u>
	Tilgodehavender i alt <u>36.730</u>	<u>27.010</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	
12.	Pengeinstitutter <u>74.069</u>	<u>237.449</u>
	Omsætningsaktiver i alt <u>110.799</u>	<u>264.459</u>
	AKTIVER I ALT <u>18.303.741</u>	<u>18.407.452</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Note	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	3.726.093	3.726.093
	Overført resultat m.v.	<u>2.824.485</u>	<u>2.603.526</u>
		<u>6.550.578</u>	<u>6.329.619</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>125.000</u>	<u>100.000</u>
	Andre reserver	<u>125.000</u>	<u>100.000</u>
15.	Egenkapital i alt	<u>6.675.578</u>	<u>6.429.619</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
16.	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	11.598.046	11.940.644
11.	Forbrugsregnskab	0	9.700
	Forudbetalt boligafgift og leje	12.489	12.489
13.	Øvrig gæld	<u>17.628</u>	<u>15.000</u>
14.	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.628.163</u>	<u>11.977.833</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.303.741</u>	<u>18.407.452</u>
17.	Eventualforpligtelser.		
18.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2016

31/12 2016

Disponible beløb:

Værdipapirer	449.642
Tilgodehavender	36.730
Arbejdernes Landsbank	<u>74.069</u>

DISPONIBLE BELØB I ALT

560.441

Diverse gældsposter:

Varme- og vandregnskab	2.628
Kortfristet gæld	<u>27.489</u>

DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT

30.117

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016

530.324

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016	626.962
Formuetilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	-121.638
Hensat til fremtidig større vedligeholdelse	<u>25.000</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016

530.324

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
1. Ejendomsskat og forsikringer:			
Ejendomsskatter for året	44.156	45.000	44.156
Betalte forsikringer (incl. bestyrelsesansvar)	<u>22.704</u>	<u>23.000</u>	<u>19.308</u>
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>66.860</u>	<u>68.000</u>	<u>63.464</u>
Bestyrelsesansvarsforsikringen har en forsikringssum på kr. 3.000.000			
2. Forbrugsafgift:			
Renovation	10.713	13.000	10.195
Elforbrug fællesarealer	5.993	5.500	5.665
Varmeregnskab	<u>- 1.583</u>	<u>0</u>	<u>638</u>
Forbrugsafgift i alt	<u>15.123</u>	<u>18.500</u>	<u>16.498</u>
3. Renholdelse:			
Snerydning	<u>4.950</u>	<u>0</u>	<u>3.600</u>
Renholdelse i alt	<u>4.950</u>	<u>0</u>	<u>3.600</u>
4. Vedligeholdelse, løbende:			
El og VVS	12.469		13.567
Baldakiner	0		5.200
Murer	0		5.750
Kloakservice	2.375		1.187
Trykprøvning vand	0		4.563
Maler	83.875		0
Altanunderdæk	20.313		0
Reparation tagrender	15.559		0
Tømrer	4.178		0
Omlæg fliser	5.625		0
Diverse vedligeholdelse	<u>4.259</u>		<u>4.792</u>
Vedligeholdelse, løbende i alt	<u>148.653</u>	<u>80.000</u>	<u>35.059</u>
5. Administrationsomkostninger:			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.723	15.000	15.132
Ista måler aflæsning	8.515	7.500	7.173
Gebyr m.v.	502	0	890
Kontorhold	2.000	2.000	2.000
Gaver og blomster	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>26.740</u>	<u>24.500</u>	<u>25.195</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>Realiseret 2016</u>	<u>Budget 2016</u>	<u>Realiseret 2015</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger:			
Møder, generalforsamling	4.278	3.000	3.765
ABF Kontingent	<u>2.304</u>	<u>2.500</u>	<u>2.280</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>6.582</u>	<u>5.500</u>	<u>6.045</u>
7. Finansielle indtægter:			
Renteindtægter bank	249	0	466
Udbytte værdipapirer	<u>12.642</u>	<u>20.000</u>	<u>21.220</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>12.891</u>	<u>20.000</u>	<u>21.686</u>
8. Finansielle omkostninger:			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>228.230</u>	<u>228.230</u>	<u>237.260</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>228.230</u>	<u>228.230</u>	<u>237.560</u>
9. Værdipapirer:			
Bankinvest virksomhedsobl. kostpris (Kursværdi udgør pr. 31/12 2016 kr. 415.087)	<u>449.642</u>		<u>399.693</u>
Værdipapirer i alt	<u>449.642</u>		<u>399.693</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 2015 kr. 12.700.000,

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		<u>Realiseret 2016</u>	<u>Budget 2016</u>	<u>Realiseret 2015</u>
11.	Forbrugsregnskab:			
	Varmeværket aconto	60.130		56.630
	Vandværk og spildevand aconto	44.930		33.976
	Acontoindbetaling forbrugere, varme	- 58.768		- 58.203
	Acontoindbetaling forbrugere, vand og spildevand	- 30.720		- 30.585
	Skyldig varmeafregning	0		- 18
	Tilbageholdt deposita fraflyttere	<u>0</u>		<u>- 11.500</u>
	Forbrugsregnskab i alt	<u>15.572</u>		<u>- 9.700</u>
12.	Likvide beholdninger:			
	Arbejdernes Landsbank	<u>74.070</u>		<u>425.214</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>74.070</u>		<u>425.214</u>
13.	Øvrig gæld:			
	Deponeret vedr. salg af andele	0		297.000
	Skyldige tilbagebetalinger, fraflyttede	2.628		0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>15.000</u>		<u>15.000</u>
	Øvrig gæld i alt	<u>17.628</u>		<u>312.000</u>
14.	Gældsforpligtelser:			
	Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 8.894.481 langfristede gældsforpligtelser o/5 år.			
	Den langfristede gæld består af gæld til DLR Kredit optaget til kursværdi. Den henvises i øvrigt til note 16.			

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

15. Egenkapital						
	Egenkapital for reserver	Egenkapital for andre reserver:	Andre reserver	I alt	Egenkapital i alt	
	Saldo pr. 1. januar	Andels- Indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret vedligehold ejendom	I alt
	Reserveret til vedligeholdelse	3.726.093	2.603.526	6.329.619	100.000	6.429.619
			0	0	25.000	25.000
	Overført af årets resultat i øvrigt:					
	Betalte prioritetsafdrag		465.056	465.056	0	465.056
	Kursregulering af prioritetsgæld		- 122.459	- 122.459	0	- 122.459
	Rest af årets resultat		- 121.638	- 121.638	0	- 121.638
	Saldo pr. 31. december	3.726.093	2.824.485	6.550.578	125.000	6.675.578

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag m.v.	Indeksreg. indekslån	Nominal restgæld værdi	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
DLR Kredit, Obligationslån F 4-18, 1,0788 % kontantlån/ inkonvertibelt	22	136.688		6.263.784	6.353.919	253.671	6.353.919
Kurs 102,3800 opr. 7.008.604							
DLR Kredit, Obligationslån F 1-15, 0,2841 % kontantlån/ inkonvertibelt	22	91.542		5.107.659	5.244.127	215.598	5.244.127
Kurs 106,5439 opr. 7.008.603							
Saldo pr. 31. december		228.230		11.371.443	11.598.046	469.269	11.598.046

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. **Eventualforpligtelser:**
Bestyrelsen har oplyst, at der ikke forefindes yderligere kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser

Sikkerhedsstillelse:
Ingen ud over den tinglyste prioritetsgæld i ejendommen.

Afgivne garantier:
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2016	2015
18. Beregning af andelsværdi:		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	6.550.578	6.329.619
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra a (anskaffelsessum)	17.743.300	17.743.300
Bogført værdi	- 17.743.300	- 17.743.300
Forskel	0	0
Bogført prioritetsgæld, kursværdi	11.598.046	11.940.644
Prioritetsgæld efter ABL, kontantrestgæld	- 11.371.443	- 11.836.499
Forskel	226.603	104.145
Reguleret egenkapital.....	6.777.181	6.433.764
Indskudskapital (Andelsindskud).....	3.726.093	3.726.093
Andelskrone		
Reguleret egenkapital / indskudskapital	1,819	1,727
Fordeling af andelsværdien på typer af andele		
Andelsbevis 68,5 m ² , nom. 257.184	467.778	444.074
Andelsbevis 78,0 m ² , nom. 291.355	529.929	503.076
Andelsbevis 92,0 m ² , nom. 335.599	610.402	579.472
Andelsbevis 91,0 m ² , nom. 343.777	625.277	593.592

19 Nøgletalsoplysninger

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

Lovkrævede nøgletalsoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

		31.12.16		31.12.15	31.12.14
		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. 31.12.16	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. 31.12.16	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	75.222	x12	902.664	880
H2	Erhvervslejeindtægter		x12	0	
H3	Boliglejeindtægter		x12	0	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016	2015	2014
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	359	546	546

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.605	Andelsværdi på balancen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.226	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)
K3	Teknisk værdi	17.831	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	145	34	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0		
M3	Vedligeholdelse i alt	145	34	29

	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)	34		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)		
		2016 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	453	449	456

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	11.517.364	11.226	11.226
Foreslået andelsværdi	6.777.181	6.605	6.605
Reserver uden for andelsværdi	125.000	122	122

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	852.665	831

BILAG 1

Andelsboligforeningen Elmegården

2016

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver 6.550.578

Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2
litra c (offentlig vurdering) 12.700.000
Bogført værdi - 17.743.300

Forskel - 5.043.300

Bogført prioritetsgæld 11.598.046
Prioritetsgæld til kursværdi - 11.598.046

Forskel 0

Reguleret egenkapital..... 1.286.319

Indskudskapital (Andelsindskud)..... 3.726.093

Andelskrone

Reguleret egenkapital / indskudskapital 0,405

Fordeling af andelsværdien på typer af andele

Andelsbevis 68,5 m ² , nom. 257.184	104.036
Andelsbevis 78,0 m ² , nom. 291.355	117.859
Andelsbevis 92,0 m ² , nom. 335.599	135.756
Andelsbevis 91,0 m ² , nom. 343.777	139.065

