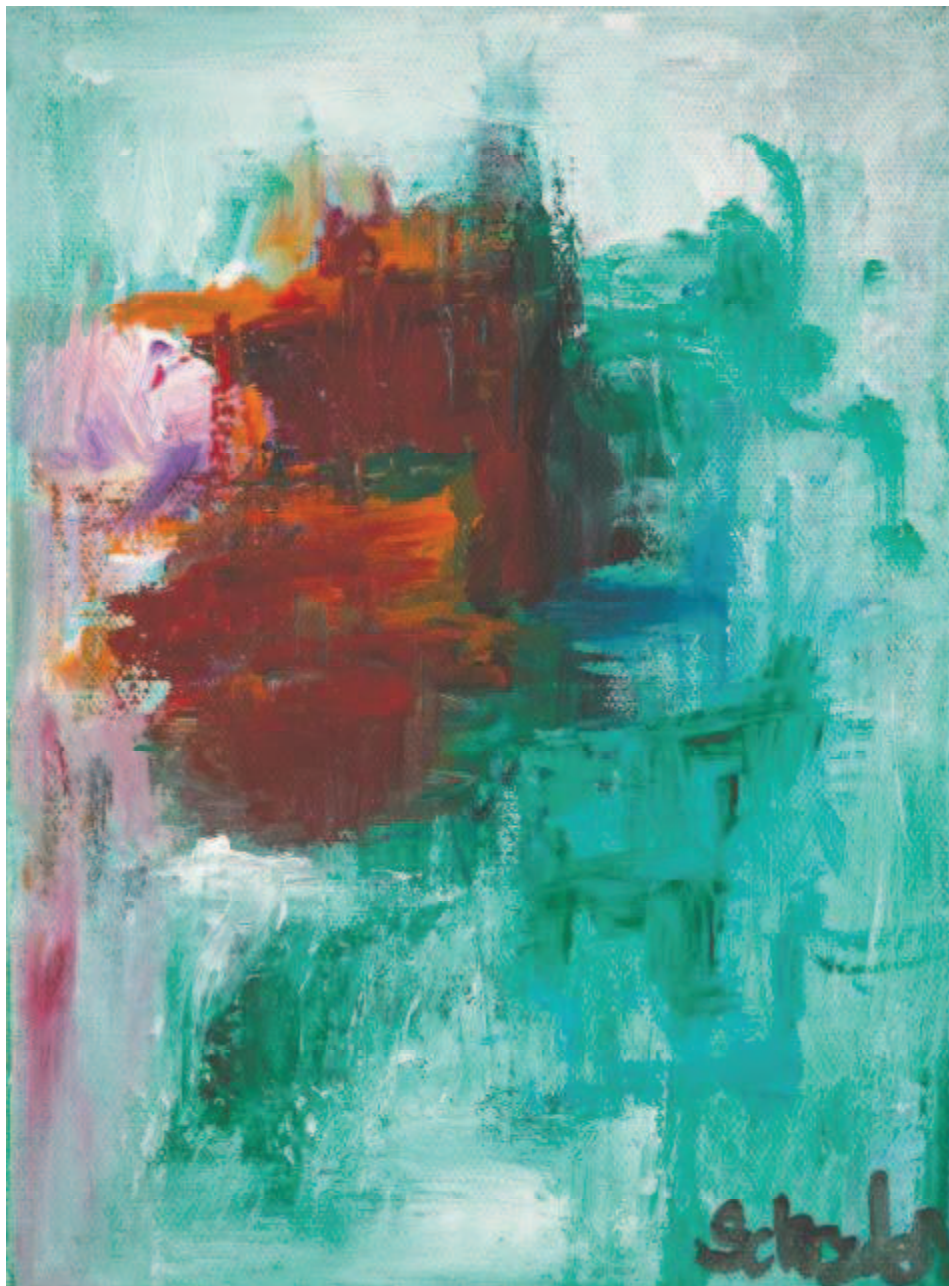


ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646



Andelsforeningen Elmebo

CVR-nr.: 33 17 15 79

ÅRSRAPPORT

1. januar 2021 til 31. december 2021

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Elmebo c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 33 17 15 79 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 49 Landsejerlav: Sundby Overdrev
Beliggenhed	Hf. Elmebo 44A 2300 København S
Bestyrelse	Anna Louise Stevnhøj Pedersen Signe Thorning Jensen John Andrew Roued-Cunliffe Victor Rosenberg Rikke Reimann
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank Arbejdernes Landsbank
Antal ejere	52

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Andelsforeningen Elmebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

Bestyrelse:

Anna Louise Stevnhøj Pedersen
formand

Signe Thorning Jensen

John Andrew Roued-Cunliffe

Victor Rosenberg

Rikke Reimann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsforeningen Elmebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Elmebo for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ejerforeningens 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder, i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis, det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2021, samt budget for 2022 og 2023. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelse og noter, har 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 og 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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. Fejlinformationer 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 10. marts 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertész

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsforeningen Elmebo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesydelse er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder også nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne 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 fællesydelse i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens grund indregnes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der består af foreningens indestående i pengeinstitut, værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens overførte resultater vedrørende tidligere år og foreningens henlæggelse til grundfond.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Indtægter	1	1.691.646	1.669.800	1.668.036	1.669.551	1.652.451
Omkostninger						
Ejendommens driftsudgifter	2	1.415.876	1.413.400	1.398.959	1.415.971	1.415.971
Forbrugsafgifter	3	14.772	16.000	9.674	25.000	16.000
Renholdelse	4	4.626	1.600	4.167	3.500	4.600
Vedligeholdelse	5	191.627	100.000	24.851	100.000	100.000
Kontorhold	6	57.055	58.950	35.195	57.150	58.950
Administration	7	54.466	54.600	57.774	55.650	56.250
Omkostninger i alt		1.738.422	1.644.550	1.530.620	1.657.271	1.651.771
Resultat før finansielle poster		-46.776	25.250	137.416	12.280	680
Finansielle indtægter	8	1.183	3.500	3.667	1.500	3.500
Finansielle omkostninger	9	10.151	3.000	4.906	6.000	3.000
Finansielle poster, netto		8.968	-500	1.239	4.500	-500
Årets resultat		-55.744	25.750	136.177	7.780	1.180
Forslag til resultatdisponering:						
Henlagt af indskud		20.000	0	10.000	0	0
Henlagt til vandmålere		10.000	0	10.000	0	0
Henlagt til legeplads		20.000	0	50.000	0	0
Anvendt henlæggelser		-150.890	0	0	0	0
Overført til næste år		45.146	25.750	66.177	7.780	1.180
Disponeret i alt		-55.744	25.750	136.177	7.780	1.180

Balance pr. 31. december

		2021	2020
Aktiver	Note	KR.	KR.
Matrikelnummer 49, Sundby Overdrev, København		41.352.100	41.352.100
Materielle anlægsaktiver i alt		41.352.100	41.352.100
Bank Invest Lange Danske Obligationer 1.183 stk.		111.439	115.969
Finansielle anlægsaktiver i alt		111.439	115.969
Anlægsaktiver i alt		41.463.539	41.468.069
Restancer, medlemmer		167	23.011
Periodeafgrænsning		1.644	18.999
Tilgodehavender		1.811	42.010
Likvide beholdninger	10	1.237.587	1.101.348
Omsætningsaktiver		1.239.398	1.143.358
Aktiver		42.702.937	42.611.427

Balance pr. 31. december

		2021	2020
Passiver	Note	KR.	KR.
Overført resultat	11	42.371.708	42.326.562
Henlagt til asfaltarbejder	12	0	70.890
Henlagt af indskud	13	20.000	80.000
Henlagt til vandmålere	14	42.736	32.736
Henlagt til legeplads	15	70.000	50.000
Henlæggelser i alt		132.736	233.626
Egenkapital i alt		42.504.444	42.560.188
Forudbetalt, medlemmer		2.790	10.393
Vandregnskab 2020/2021	16	2.699	29.621
Anden gæld	17	193.004	11.225
Gældsforpligtelser		198.493	51.239
Passiver		42.702.937	42.611.427
Eventualforpligtelser	18		

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 1. Indtægter					
Parcelleje	1.652.146	1.652.400	1.636.126	1.652.451	1.652.451
Indskud nye medlemmer	20.000	0	10.000	0	0
Lejeindtægt, beboerlokale	2.400	0	4.510	0	0
Opkrævet vandmålerafgift	17.100	17.400	17.400	17.100	0
	1.691.646	1.669.800	1.668.036	1.669.551	1.652.451
Note 2. Ejendommens driftsudgifter					
Grundskyld	1.405.971	1.403.400	1.389.400	1.405.971	1.405.971
Forsikringer, inkl. selvrisiko	9.905	10.000	9.559	10.000	10.000
	1.415.876	1.413.400	1.398.959	1.415.971	1.415.971
Note 3. Forbrugsafgifter					
Vand	3.702	1.000	623	10.000	1.000
Elektricitet	11.070	15.000	9.051	15.000	15.000
	14.772	16.000	9.674	25.000	16.000
Note 4. Renholdelse					
Renovation	3.000	0	3.000	2.500	3.000
Skadedyrsbekæmpelse	1.626	1.600	1.167	1.000	1.600
	4.626	1.600	4.167	3.500	4.600

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse					
Individuelle forbrugsmålere	15.840	0	9.748	0	0
Astfaltering af vej	161.906	0	0	0	0
Vedligeholdelse fællesarealer	8.516	0	14.925	0	0
Anskaffelser og vedligehold fælleshus	1.352	0	178	0	0
Samlet budget vedligeholdelse	0	100.000	0	100.000	100.000
	191.627	100.000	24.851	100.000	100.000
Note 6. Kontorhold					
Telefon og foreningshjemmeside	5.418	3.500	3.408	4.500	3.500
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter mv.	4.106	7.000	602	6.000	7.000
Bestyrelsesgodtgørelse	25.025	26.950	21.175	27.650	26.950
Fællesarrangementer	10.636	10.000	0	8.000	10.000
Gebyrer	10.958	10.000	8.742	10.000	10.000
Repræsentation	912	1.500	1.268	1.000	1.500
	57.055	58.950	35.195	57.150	58.950

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administration					
Administrationshonorar	40.591	40.600	39.795	41.400	42.250
Advokat	4.375	5.000	8.979	5.000	5.000
Revision og udarbejdelse af årsrapport	9.250	9.000	9.000	9.250	9.000
Revision tidl. år	250	0	0	0	0
	54.466	54.600	57.774	55.650	56.250
Note 8. Finansielle indtægter					
Udlodning, investeringsbeviser	1.183	3.500	3.667	1.500	3.500
	1.183	3.500	3.667	1.500	3.500
Note 9. Finansielle omkostninger					
Renteudgifter, Danske Bank	5.620	3.000	2.706	6.000	3.000
Kurstab, investeringsbeviser	4.531	0	2.200	0	0
	10.151	3.000	4.906	6.000	3.000

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 10. Likvide beholdninger		
Danske Bank Foreningskonto	999.805	861.616
Arbejdernes Landsbank	236.972	238.298
Danske Bank Dankortkonto	810	1.434
	1.237.587	1.101.348
Note 11. Overført resultat		
Overført resultat primo	42.326.562	42.260.385
Periodens resultat	45.146	66.177
	42.371.708	42.326.562
Note 12. Henlagt til asfaltarbejder		
Henlagt primo	70.890	70.890
Periodens henlæggelse	0	0
Anvendt i året	-70.890	0
	0	70.890
Note 13. Henlagt af indskud		
Henlagt primo	80.000	70.000
Periodens henlæggelse	20.000	10.000
Anvendt i året	-80.000	0
	20.000	80.000
Note 14. Henlagt til vandmålere		
Henlagt primo	32.736	22.736
Periodens henlæggelse	10.000	10.000
Anvendt i året	0	0
	42.736	32.736
Note 15. Henlagt til legeplads		
Henlagt primo	50.000	0
Periodens henlæggelse	20.000	50.000
Anvendt i året	0	0
	70.000	50.000

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 16. Vandregnskab 2020/2021		
Aconto indbetalt	-164.061	-169.762
Afholdte vandudgifter	161.362	140.141
Optrævet målerafgift	0	0
	-2.699	-29.621
Note 17. Anden gæld		
Hensat, revisor	9.250	9.000
Hensat, bestyrelses honorar	19.250	0
Astfaltarbejde	161.906	0
Kreditorer	2.598	2.225
	193.004	11.225
Note 18. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser:		
Ingen		
Hæftelsesforhold:		
Ingen		

John Andrew Roued-Cunliffe

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af H/F Elmebo (100-215)
PID: 9208-2002-2-786602295836
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2022 kl.: 19:49:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anna Louise Stevnhøj Pedersen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af H/F Elmebo (100-215)
PID: 9208-2002-2-766078386134
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 12:48:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

Victor Aastrup Rosenberg

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af H/F Elmebo (100-215)
PID: 9208-2002-2-647763009854
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 12:02:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Rikke Marie Reimann

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af H/F Elmebo (100-215)
PID: 9208-2002-2-051662228161
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 11:36:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Signe Thorning Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af H/F Elmebo (100-215)
PID: 9208-2002-2-675958457667
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2022 kl.: 09:58:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Michael Kertesz

Som Statsautoriseret revisor
RID: 12232655
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 07:27:02
Underskrevet med NemID

NEM ID