

Andelsforeningen Elmebo

CVR-nr.: 33 17 15 79

ÅRSRAPPORT

1. januar 2018 til 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Foreningsoplysninger

Foreningen: Andelsforeningen Elmebo

Beliggenhed: Hf. Elmebo 44A
2300 København S

Matr. nr.: 49, Sundby Overdrev, København

Hjemstedskommune: København

Hjemmeside: www.hf-elmebo.dk

Administrator: ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S

Bestyrelse: Ronald Herlitschek
Helen Bridge
John Andrew Roued-Cunliffe
Anna Louise Stevnhøj Pedersen
Lars Meldgaard

Revision: TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Bankforbindelse: Danske Bank
Arbejdernes Landsbank

Antal ejere: 52

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2018 for Andelsforeningen Elmebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2019

I bestyrelsen:

Ronald Herlitschek
formand

Helen Bridge
næstformand

John Andrew Roued-Cunliffe

Anna Louise Stevnhøj Pedersen

Lars Meldgaard

Godkendt på generalforsamlingen den / 2019

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne af Andelsforeningen Elmebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Elmebo for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, omfattende resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

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 ejerforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018, samt budget for 2019 og 2020. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelse og noter, samt af note 18, 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 foreningens vedtægter og god regnskabsskik. 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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 foreningen, 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. 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 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 foreningens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

- 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 foreningens 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 foreningen 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.

København, den 6. februar 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04



Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsforeningen Elmebo er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og med udgangspunkt i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, tilpasset andelsforeningens behov og vedtægter.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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 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 den opkrævede parcelleje i henhold til budget, har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægterne består primært af opkrævede parcellejer og er medtaget efter faktureringsprincippet.

Indtægter er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger

Omkostninger omfatter ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Omkostninger medtages i den periode, som de vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Beholdningen af investeringsforeningsbeviser indregnes til kursværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Egenkapitalen er et udtryk for foreningens overførte resultater vedrørende tidligere år.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Budgettal i hovedtal for 2019 og 2020 , er medtaget i note 18.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 til 31. december 2018

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 ej revideret	Realiseret 2017
1 Indtægter	1.512.906	1.475.834	1.558.992
2 Ejendommens driftsomkostninger	1.255.794	1.254.771	1.182.174
3 Forbrugsafgifter	23.680	21.000	18.282
4 Renholdelse	12.493	17.000	9.750
5 Vedligeholdelse	44.073	100.000	105.027
6 Kontorhold	40.535	49.900	37.924
7 Administration	52.375	51.000	33.750
Omkostninger i alt	1.428.950	1.493.671	1.386.907
Resultat før finansielle poster	83.956	-17.837	172.085
8 Finansielle indtægter	1.933	0	3.530
9 Finansielle omkostninger	4.448	0	1.299
Periodens resultat	81.441	-17.837	174.316
Forslag til resultatdisponering:			
Henlagt af indskud	30.000	0	20.000
Henlagt til vandmålere	0	0	152.085
Overført til næste år	51.441	-17.837	2.231
Disponeret i alt	81.441	-17.837	174.316

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
	Matrikelnummer 49, Sundby Overdrev, København	<u>41.352.100</u>	<u>41.352.100</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.352.100</u>	<u>41.352.100</u>
	Bank Invest Lange Danske Obligationer 1.183 stk.	<u>117.259</u>	<u>117.945</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>117.259</u>	<u>117.945</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.469.359</u>	<u>41.470.045</u>
10	Tilgodehavender	0	38.944
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.521</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.521</u>	<u>38.944</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.075.066</u>	<u>1.115.424</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.076.587</u>	<u>1.154.368</u>
	Aktiver i alt	<u><u>42.545.946</u></u>	<u><u>42.624.413</u></u>

Balance pr. 31. december

 Passiver

Note	2018	2017
12 Overført resultat	<u>42.236.329</u>	<u>42.184.888</u>
13 Henlagt til asfaltarbejder	70.890	70.890
14 Henlagt af indskud	50.000	20.000
15 Henlagt til vandmålere	<u>38.099</u>	<u>152.085</u>
Henlæggelser i alt	<u>158.989</u>	<u>242.975</u>
Egenkapital i alt	<u>42.395.318</u>	<u>42.427.863</u>
Forudbetalt, medlemmer	5.328	20.833
16 Vandregnskab 2017/18	124.502	106.710
Vandregnskab 2017/18 (vandbidrag december 2017)	0	22.932
17 Anden gæld	<u>20.799</u>	<u>46.075</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>150.629</u>	<u>196.550</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>150.629</u>	<u>196.550</u>
Passiver i alt	<u>42.545.947</u>	<u>42.624.413</u>
18 Budget 2019 og 2020		

Noter

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 ej revideret	Realiseret 2017
1 Indtægter			
Parcelleje	1.476.356	1.475.834	1.730.110
Overført til vandregnskab (note 16)	0	0	-270.009
Overført til vandregnskab (vandbidrag december 2018)	0	0	-22.932
Nedsættelse af grundskyld tilbagebetalt	0	0	-64.284
Indskud nye medlemmer	30.000	0	20.000
Lejeindtægt, beboerlokale	6.550	0	0
Spildevandsafgift retur	0	0	93.429
Vandafregning 2015/16	0	0	54.978
Målergebyr, vand	0	0	17.700
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.512.906	1.475.834	1.558.992
2 Ejendommens driftsomkostninger			
Grundskyld	1.248.188	1.244.771	1.173.223
Forsikringer	7.606	10.000	8.951
Ejendommens driftsomkostninger i alt	1.255.794	1.254.771	1.182.174
3 Forbrugsafgifter			
Vand	764	5.000	0
Elektricitet	22.916	16.000	18.282
Forbrugsafgifter i alt	23.680	21.000	18.282
4 Renholdelse			
Renholdelse	1.393	17.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	1.090	0	0
Snerydning	10.010	0	9.750
Renholdelse i alt	12.493	17.000	9.750

Noter

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 ej revideret	Realiseret 2017
5 Vedligeholdelse			
Snedker/tømrer	0	0	0
VVS-arbejde	11.164	0	22.454
Elektriker	0	0	4.294
Kloakarbejde	0	0	1.875
Varmeanlæg	1.200	0	0
Fælleshus, nyt tag og loft	0	0	99.084
Overført fra henlæggelse	0	0	-80.000
Anskaffelser til fælleshus	9.756	0	10.211
Vejmarkering	129	0	26.485
Nøgler/navneskilte/vaskekort	1.962	0	520
Gruscontainere	0	0	12.100
Diverse	179	0	8.004
Udgifter byggesag	19.683	0	0
Samlet budget vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	44.073	100.000	105.027
6 Kontorhold			
Telefon, kontorartikler mv.	1.804		2.410
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter mv.	225	7.500	454
Bestyrelseshonorar	27.750	25.900	25.900
Fællesarrangementer	2.663	10.000	5.558
Gebyrer	8.093	6.500	2.960
Repræsentation	0	0	642
Kontorhold i alt	40.535	49.900	37.924

Noter

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 ej revideret	Realiseret 2017
7 Administration			
Administrationshonorar	38.250	40.000	18.750
Øvrig administration	3.125	0	0
Revision og udarbejdelse af årsrapport	11.000	11.000	15.000
Administration i alt	52.375	51.000	33.750
8 Finansielle indtægter			
Udlodning, investeringsbeviser	1.893	0	2.484
Kursregulering, investeringsbeviser	0	0	1.006
Renteindtægter, bank	40	0	40
Finansielle indtægter i alt	1.933	0	3.530
9 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Danske Bank	3.762	0	1.299
Kurstab, investeringsbeviser	686	0	0
Finansielle omkostninger i alt	4.448	0	1.299

Noter

Note	2018	2017
10 Tilgodehavender		
Restancer	0	1.485
Varmeafregning 2016/17	0	32.959
Andre tilgodehavender	0	4.500
Tilgodehavender i alt	0	38.944
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank Foreningskonto	833.629	874.321
Arbejdernes Landsbank	239.991	240.053
Danske Bank Dankortkonto	1.446	1.050
Likvide beholdninger i alt	1.075.066	1.115.424
12 Overført resultat		
Overført resultat primo	42.184.888	42.182.657
Periodens resultat	51.441	2.231
Overført resultat, ultimo	42.236.329	42.184.888
13 Henlagt til asfaltarbejder		
Henlagt primo	70.890	70.890
Periodens henlæggelse	0	0
Anvendt i året	0	0
Henlagt til asfaltarbejde, ultimo	70.890	70.890
14 Henlagt af indskud		
Henlagt primo	20.000	80.000
Periodens henlæggelse	30.000	20.000
Anvendt i året	0	-80.000
Henlagt af indskud, ultimo	50.000	20.000

Noter

Note	2018	2017
15 Henlagt til vandmålere		
Henlagt primo	152.085	0
Periodens henlæggelse	0	152.085
Anvendt i året	-113.986	0
Henlagt til vandmålere, ultimo	<u>38.099</u>	<u>152.085</u>
16 Vandregnskab 2017/18		
Aconto indbetalt	-261.814	-270.009
Afholdte vandudgifter	137.312	145.599
Opkrævet målerafgift	0	17.700
Vandregnskab 2017/18 i alt	<u>-124.502</u>	<u>-106.710</u>
17 Anden gæld		
Hensat, revisor	11.000	15.000
Hensat, vejbump	0	12.500
Hensat, bestyrelses honorar	0	6.475
Kreditorer	9.799	12.100
Anden gæld i alt	<u>20.799</u>	<u>46.075</u>

Noter

Note	Realiseret 2018	Budget 2019 ej revideret	Budget 2020 ej revideret
18 Budget 2019 og 2020			
Indtægter	1.512.906	1.569.713	1.559.713
Ejendommens driftsomkostninger	1.255.794	1.327.243	1.327.243
Forbrugsafgifter	23.680	25.000	25.000
Renholdelse	12.493	18.100	18.100
Vedligeholdelse	44.073	100.000	100.000
Kontorhold	40.535	53.925	53.925
Administration	52.375	51.000	51.000
Omkostninger i alt	1.428.950	1.575.268	1.575.268
Resultat før finansielle poster	83.956	-5.555	-15.555
Finansielle indtægter	1.933	0	0
Finansielle omkostninger	4.448	0	0
Periodens resultat	81.441	-5.555	-15.555