



ANDELFORENINGEN ELMEBO

ÅRSRAPPORT

2016

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Elmebo Hf. Elmebo 44A 2300 København S Matr.nr. 49, Sundby Overdrev, København CVR-nr.: 33 17 15 79 Stiftet: 1954 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Ronald Herlitschek (formand) Helen Bridge (næstformand) Jens Goth (kasserer) Mette Lindharth (sekretær) Sonja Marita Poulsen
Bank	Bank Nordik Arbejdernes Landsbank Danske Bank
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Andelsforeningen Elmebo.

Årsregnskabet 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, 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.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2017

Bestyrelse:

Ronald Herlitschek
(formand)

Helen Bridge
(næstformand)

Jens Goth
(kasserer)

Mette Lindharth
(sekretær)

Sonja Marita Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL LEDELSEN I ANDELFORENINGEN ELMEBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Elmebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 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.

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 foreningen 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 bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 tilside-sættelse 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- 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 9. marts 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsforeningen Elmebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, idet benævnelsen af regnskabsposter i resultatopgørelse og balance er tilpasset forholdene, samt foreningens vedtægter.

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 ejerlejlighedsforeningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerlejlighedsforeningen, 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 den opkrævede parceller i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Indtægter**

Parcelleje mv. 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.

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 tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016	Budget 2016	2015
Indtægter	1	1.678.194	1.597.415	1.594.072
Ejendommens driftsomkostninger	2	1.431.656	1.393.975	1.393.871
Renholdelse	3	10.900	15.000	9.750
Vedligeholdelse	4	40.712	100.000	13.146
Kontorhold	5	2.090	13.500	5.731
Øvrige foreningsomkostninger	6	28.118	35.900	28.159
Administration	7	16.250	15.000	30.000
Omkostninger i alt		1.529.726	1.573.375	1.480.657
Resultat af primær drift		148.468	24.040	113.415
Finansielle indtægter	8	4.703	0	4.740
Finansielle omkostninger	9	0	369	4.579
Finansielle poster i alt		4.703	-369	161
Årets resultat		153.171	23.671	113.576
Resultat foreslås disponeret således:				
Henlæggelser		80.000	0	0
Overført til næste år		73.171	23.671	113.576
Disponeret i alt		153.171	23.671	113.576

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016	2015
AKTIVER			
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.		116.940	116.288
Finansielle anlægsaktiver i alt		116.940	116.288
Anlægsaktiver i alt		41.469.040	41.468.388
Tilgode hos medlemmer		1.485	1.487
Tilgodehavender i alt		1.485	1.487
Likvide beholdninger	10	902.447	805.751
Omsætningsaktiver i alt		903.932	807.238
AKTIVER I ALT		42.372.972	42.275.626

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital	11	42.182.657	42.109.486
Henlæggelse asfaltarbejder	12	70.890	70.890
Henlæggelse indskud	13	80.000	0
Reserver		150.890	70.890
Egenkapital i alt		42.333.547	42.180.376
Forudbetalt fra medlemmer		24.425	29.107
Øvrig kortfristet gæld	14	15.000	66.143
Kortfristede gældsforpligtelser		39.425	95.250
Gældsforpligtelser i alt		39.425	95.250
PASSIVER I ALT		42.372.972	42.275.626
Sikkerhedsstillelser, forpligtelser mv.	15		

NOTER

	2016	Budget 2016	2015
Note 1. Indtægter			
Parcelleje	1.597.416	1.597.415	1.553.072
Indskud nye medlemmer	80.000	0	40.000
Gebyrer mv.	778	0	1.000
Indtægter	1.678.194	1.597.415	1.594.072
Note 2. Ejendommens driftsomkostninger			
Ejendomsskatter & afgifter	1.173.162	1.100.717	1.100.717
Vand	235.640	270.009	270.009
Elektricitet	13.206	14.526	11.830
Forsikring	9.648	8.723	11.315
Ejendommens driftsomkostninger	1.431.656	1.393.975	1.393.871
Note 3. Renholdelse			
Snerydning	10.900	15.000	9.750
Renholdelse	10.900	15.000	9.750
Note 4. Vedligeholdelse			
Tømrer- og snedker	5.100	0	0
Blikkenslager	0	0	5.713
Kloak	8.665	0	2.613
Maling fællesarbejde	0	0	945
Lækagesporing	22.222	0	0
Vandmåler	4.725	0	0
Diverse udgifter	0	0	125
Hensat vandsporing	0	0	3.750
Samlet budgetkonto vedligeholdelse		100.000	
Vedligeholdelse	40.712	100.000	13.146

NOTER

	2016	Budget 2016	2015
Note 5. Kontorhold			
Kontorhold	288	11.000	1.421
Gebyrer	335	0	0
Telefon	202	0	548
Regnskabsprogram, e-conomic	864	0	0
Bredbåndsforbindelse og hjemmeside	401	0	12
Printer	0	0	995
Sikringsskab	0	0	1.655
EDB-programmer	0	2.500	1.100
Kontorhold	2.090	13.500	5.731
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	25.900	25.900	25.000
Gaver og blomster	250	0	360
Rengøring fælleshus	800	0	0
Generalforsamling og møder	1.168	0	2.550
Fællesaktiviteter	0	10.000	249
Øvrige foreningsomkostninger	28.118	35.900	28.159
Note 7. Administration			
Revision og udarbejdelse af årsrapport	15.000	15.000	0
Advokat	1.250	0	30.000
Administration	16.250	15.000	30.000
Note 8. Finansielle indtægter			
Udlodning, investeringsforeninger	3.904	0	4.740
Kursregulering, investeringsforeninger	651	0	0
Bankrenter	148	0	0
Finansielle indtægter	4.703	0	4.740
Note 9. Finansielle omkostninger			
Kurstab obligationer	0	369	4.579
Finansielle omkostninger	0	369	4.579

NOTER

	2016	2015
Note 10. Likvide beholdninger		
Dankort konto	1.450	717
Budget konto	660.395	705.315
Arbejdernes Landsbank	240.115	99.719
Danske Bank Dankort	487	0
Likvide beholdninger	902.447	805.751
 Note 11. Egenkapital		
Egenkapital primo	42.109.486	41.995.910
Årets resultat	73.171	113.576
Egenkapital	42.182.657	42.109.486
 Note 12. Henlæggelse asfaltarbejder		
Henlagt primo	70.890	70.890
Henlagt af årets resultat	0	0
Anvendt i året	0	0
Henlæggelse asfaltarbejder	70.890	70.890
 Note 13. Henlæggelse indskud		
Henlagt primo	0	0
Henlagt af årets resultat	80.000	0
Anvendt i året	0	0
Henlæggelse indskud	80.000	0
 Note 14. Øvrig kortfristet gæld		
Hensat, revisor	15.000	0
Hensat, advokat	0	14.375
Hensat, vand	0	37.618
Hensat, ista	0	10.400
Hensat vandsporing have 15	0	3.750
Øvrig kortfristet gæld	15.000	66.143

Note 15. Sikkerhedsstillelser, forpligtelser mv.

Der er tinglyst ejerpantebrev med en hovedstol på kr. 110.000 der er stillet til sikkerhed for foreningens engagement i Amagerbanken.