

Andelsboligforeningen
Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70
Årsrapport for 2019

**Godkendt på foreningens ekstraordinære generalforsamling,
den 10. august 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70
CVR-nr. 19 48 79 38

Adresse

Enghave Plads 1
Dybbølsgade 70
1670 København V

Bestyrelse

Troels Brødsgaard (Formand)
Rasmus Kiil-Nielsen
Ida Righolt
Anders Lorentzen
Lenni Rasmussen

Administrator

Viol Support
Greve Bygade 22
2670 Greve
Tlf.nr. 36 62 95 25

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2020

Bestyrelse

Troels Brødsgaard

Rasmus Kiil Nielsen

Ida Righolt

Anders Lorentzen

Lenni Rasmussen

Administrator

Viol Support

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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 30. juni 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

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 boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under ”Andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korregeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har bestemt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
2	Boligafgift	779.460	779.460	744.240
3	Lejeindtægter	468.074	457.191	457.211
4	Øvrige indtægter	42.077	30.000	38.684
		<u>1.289.611</u>	<u>1.266.651</u>	<u>1.240.135</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	77.388	77.388	73.352
	Elforbrug	9.332	9.000	9.089
	Renovation	40.912	60.000	48.002
5	Forsikringer og abonnementer	44.920	44.454	44.454
6	Anden renholdelse	64.381	64.000	65.409
	Gårdlaug	29.180	29.180	29.180
7	Foreningsomkostninger og administration	96.045	96.600	103.895
8	Vedligeholdelse	287.331	355.500	42.641
		<u>649.489</u>	<u>736.122</u>	<u>416.022</u>
	Resultat før finansielle poster	640.122	530.529	824.113
9	Finansielle omkostninger	-348.647	-356.221	-358.331
	Resultat før skat	<u>291.475</u>	<u>174.308</u>	<u>465.782</u>
10	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>291.475</u>	<u>174.308</u>	<u>465.782</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "vedligeholdelse/forbedring altaner"	4.950	4.950	4.950
	Overført til "Andre reserver"	70.000	70.000	70.000
	Betalte prioritetsafdrag	314.232	306.921	306.921
	Finansielle afskrivninger	-2.110	0	-2.110
	Overført restandel af årets resultat	-95.597	-207.563	86.021
	Disponeret i alt	<u>291.475</u>	<u>174.308</u>	<u>465.782</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	2019	2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1132, Udenbys Vester Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2019	37.600.000	36.750.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.600.000</u>	<u>36.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	27.770	10.695
19	Internetregnskab	240	0
20	Vandregnskab	5.986	2.114
21	Varmeregnskab	0	5.467
	Forudbetalte omkostninger	5.020	4.623
		<u>39.016</u>	<u>22.899</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.052.685</u>	<u>1.066.143</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.091.701</u>	<u>1.089.042</u>
	Aktiver i alt	<u>38.691.701</u>	<u>37.839.042</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	384.120	384.120
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	24.631.847	23.781.847
16	Overført resultat mv.	749.080	1.608.475
		<u>25.380.927</u>	<u>25.390.322</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.075.920	1.000.000
17	Reserveret til vedligeholdelse/fornyelse altan	13.750	8.800
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	140.000	70.000
		<u>2.229.670</u>	<u>1.078.800</u>
	Egenkapital i alt	<u>27.994.717</u>	<u>26.853.242</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	10.420.318	10.732.440
	Depositum	193.879	189.662
		<u>10.614.197</u>	<u>10.922.102</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Varmeregnskab	39.405	0
22	Øvrig gæld	43.382	63.698
		<u>82.787</u>	<u>63.698</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.696.984</u>	<u>10.985.800</u>
	Passiver i alt	<u>38.691.701</u>	<u>37.839.042</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		
25	Specifikation af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	12.968.153
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019	37.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	23.400.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	27.994.717
-----------------------------------	-------------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-2.229.670
--	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	37.600.000	
Bogført værdi	<u>37.600.000</u>	<u>0</u>
		25.765.047

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.420.318	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>10.587.608</u>	<u>-167.290</u>

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>25.597.757</u>
---	--------------------------

Andelsindskud	<u>384.120</u>
---------------	----------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. indskudt andelskrone	<u>66,64</u>
---	--------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>66,64</u>
---	--------------

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Danbolig Dyssegård-Vangede. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,3%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	kr.	66,64
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	66,64
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	61,69
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	49,58

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	735.456	735.456	700.236
	Altantillæg	44.004	44.004	44.004
		<u>779.460</u>	<u>779.460</u>	<u>744.240</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	468.074	457.191	457.211
		<u>468.074</u>	<u>457.191</u>	<u>457.211</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Overdragelsesgebyr	0	0	2.500
	Forbrugsudgifter, erhverv	26.184	0	26.184
	Erstatning fra metroselskabet	15.893	0	10.000
	Momsrefusion	0	30.000	0
		<u>42.077</u>	<u>30.000</u>	<u>38.684</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	32.467	31.944	31.944
	Arbejdsskade	2.535	2.602	2.602
	Formidlingsprovision	5.758	5.818	5.818
	Abonnement ABF	4.160	4.090	4.090
		<u>44.920</u>	<u>44.454</u>	<u>44.454</u>
6.	Anden renholdelse			
	Vicevært efter regning	26.591	26.000	26.307
	Trappevask og vinduespolering	37.790	36.000	36.341
	Snebekæmpelse	0	2.000	1.778
	Diverse rengøring og haveartikler	0	0	983
		<u>64.381</u>	<u>64.000</u>	<u>65.409</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	1.863	5.000	2.877
	Kontorhold, porto og gebyrer	7.746	6.000	6.383
	Hjemmeside	312	600	243
	Revision og regnskab	22.727	25.000	25.000
	Administrationshonorar	25.773	25.000	25.773
	Advokat, erhvervslejer	7.650	10.000	7.682
	Vurdering af erhvervsleje	0	0	24.000
	Vurderingshonorar salg af andel	1.302	0	0
	Valuarvurdering	9.727	15.000	12.000
	Vand- og varmeregnskab	14.720	5.000	-63
	Foreningens andel af varmeudgifter	4.225	5.000	0
		<u>96.045</u>	<u>96.600</u>	<u>103.895</u>
8.	Vedligeholdelse			
	Maler	0		0
	Elektriker	6.864	8.500	8.477
	VVS-sanitet, vandrør mv.	19.443	6.000	6.099
	VVS-varmeinstallationer	10.540	6.000	6.729
	Vandmålere	4.523	0	0
	Drift af vaskeri, inkl. nye maskiner	0	5.000	0
	Kloak	12.609	0	0
	Gelænder Dybbølsgade 70, køkkentrappen	0	10.000	0
	Teknisk rådgivning	0	40.000	15.540
	Facade	0	0	401
	Reparation af tag	233.055	250.000	0
	Småanskaffelser og materialer	297	0	5.395
	Budgetteret vedligeholdelse		30.000	
		<u>287.331</u>	<u>355.500</u>	<u>42.641</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	346.537	356.221	356.221
	Amortiseret kurstab og låneomkostninger	2.110	0	2.110
		<u>348.647</u>	<u>356.221</u>	<u>358.331</u>
10.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1132, Udenbys Vester Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.606.550	7.049.196	2.312.407	12.968.153
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	3.606.550	7.049.196	2.312.407	12.968.153
Opskrivninger primo	0	0	0	23.781.847
Årets opskrivninger	0	0	0	850.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	24.631.847
Regnskabsmæssig værdi	3.606.550	7.049.196	2.312.407	37.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 16. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Dyssegård-Vangede. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 23.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,3%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,3% til 3,8% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 5,4 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. andelsindskud til ca. kr. 52,59. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
12. Tilgodehavender		
Årsregning, Ørsted	0	3.051
Boligafgiftsrestance	10.233	0
Årsregning, Høfor	17.537	7.644
	<u>27.770</u>	<u>10.695</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2019</u>	<u>2018</u>
13. Likvide beholdninger				
Danske Bank, driftskonto			1.052.685	1.066.143
			<u>1.052.685</u>	<u>1.066.143</u>
14. Andelsindskud	Antal kvm	Pris		
Saldo primo	1.164	330	384.120	384.120
	<u>1.164</u>		<u>384.120</u>	<u>384.120</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			23.781.847	0
Årets opskrivning			850.000	23.781.847
Årets nedskrivning			0	0
			<u>24.631.847</u>	<u>23.781.847</u>
16. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			1.608.475	1.217.643
Betalte prioritetsafdrag			314.232	306.921
Finansielle afskrivninger			-2.110	-2.110
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			-1.075.920	0
Overført restandel af årets resultat			-95.597	86.021
			<u>749.080</u>	<u>1.608.475</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			1.000.000	1.000.000
Årets hensættelse			1.075.920	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>2.075.920</u>	<u>1.000.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse/fornyelse altan				
Saldo primo			8.800	3.850
Årets hensættelse			4.950	4.950
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>13.750</u>	<u>8.800</u>

Noter til årsrapporten

	2019	2018
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	70.000	0
Årets hensættelse	70.000	70.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>140.000</u>	<u>70.000</u>

18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	7.915.994	7.966.884	100,0000	7.966.884
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	1.909.005	1.949.740	100,0000	1.949.740
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	670.984	670.984	100,0000	670.984
	<u>10.495.983</u>	<u>10.587.608</u>		<u>10.587.608</u>
Amortiseret kurstab/låneomkostninger	-77.775			
Årets afskrivning	<u>2.110</u>			
	<u>10.420.318</u>			

Amortiseret låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	274.554	223.562	229.336
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	61.546	51.070	52.188
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	10.437	39.600	40.197
	<u>346.537</u>	<u>314.232</u>	<u>321.721</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	25,00 år	-	-
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	27,25 år	-	-
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	15,50 år	-	-

Noter til årsrapporten

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
19.	Internetregnskab		
	Indbetalt aconto	19.920	20.160
	Fiberby Datanetværk	-20.160	-20.160
		<u>-240</u>	<u>0</u>
20.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	58.242	58.242
	Køb af vand	-64.228	-60.356
		<u>-5.986</u>	<u>-2.114</u>
21.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	118.092	118.092
	Køb af varme	-126.773	-124.719
	For meget opkrævet 2019	20.951	0
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	27.135	1.160
		<u>39.405</u>	<u>-5.467</u>
22.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton	25.000	25.000
	Momsafregning	12.694	15.772
	Ørsted	0	1.128
	Hofor	0	3.404
	Diverse regninger	5.688	18.394
		<u>43.382</u>	<u>63.698</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og grundejernes investeringsfond kr. 10.495.983, er der stillet sikkerhed på kr. 12.238.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 37.600.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 6 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	14	1.164
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	423
	18	1.587
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	18	1.587

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x		
C3			
D1 Stiftelsesår			1996
D2 Ejendommens opførelsesår			1900
Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
-------------------------------------	-----------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.600.000	23.693
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.229.670	1.405
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	5,93%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

24 Ref.Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	670	670
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	402	1.107
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	287.331	22%
Øvrige omkostninger	362.158	28%
Finansielle poster, netto	348.647	27%
Afdrag	314.232	24%
I alt	<u>1.312.368</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 60%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>173</u>	<u>400</u>	<u>250</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	20.103	14.745
Valuarvurdering	32.302	23.693
Anskaffelsessum (kostpris)	11.141	8.171
K1 Foreslået andelsværdi	21.991	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.252	
K3 Teknisk andelsværdi	30.243	
Reserver uden for andelsværdi	1.916	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	116	27	181
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>2.010</u>	<u>27</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>2.126</u>	<u>54</u>	<u>181</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 72%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>203</u>	<u>264</u>	<u>270</u>

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdien

Adresse	BBR	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 31. dec. 2019
Enghave Plads 1, 1. tv	92	30.360	2.023.190
Enghave Plads 1, 1. th	97	32.010	2.133.146
Enghave Plads 1, 2. tv	92	30.360	2.023.190
Enghave Plads 1, 2. th	97	32.010	2.133.146
Enghave Plads 1, 3. tv	92	30.360	2.023.190
Enghave Plads 1, 3. th	97	32.010	2.133.146
Enghave Plads 1, 4. tv	92	30.360	2.023.190
Enghave Plads 1, 4. th	97	32.010	2.133.146
Dybbølsgade 70, 1	102	33.660	2.243.102
Dybbølsgade 70, 2	102	33.660	2.243.102
Dybbølsgade 70, 3. tv	51	16.830	1.121.551
Dybbølsgade 70, 3. th	51	16.830	1.121.551
Dybbølsgade 70, 4. tv	51	16.830	1.121.551
Dybbølsgade 70, 4. th	51	16.830	1.121.551
	1.164	384.120	25.597.757

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lenni Kaspar Torp Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-237630794912

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-04 13:16:00Z

NEM ID 

Troels Brødsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-581017845571

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-09-04 14:41:07Z

NEM ID 

Rasmus Kiil-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-910351007728

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-04 16:44:29Z

NEM ID 

Anders Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-919212420239

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-09-18 11:33:00Z

NEM ID 

Ole Mogens Gubbartsen

Administrator

På vegne af: Viol Support

Serienummer: PID:9208-2002-2-201994593656

IP: 83.88.xxx.xxx

2020-09-24 07:27:18Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GT

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-09-24 08:20:01Z

NEM ID 

Troels Brødsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-581017845571

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-09-24 11:33:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E6700-NWY3I-0308T-7LFMZ-YNV3Z-E2UW6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>