

Andelsboligforeningen Enghaven

Årsrapport for 2014

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

Den 9. april 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Enghaven
CVR-nr. 20 42 55 39

Bestyrelse:

Henrik Bornemann Carlsen (Formand)
Sune Hybel Olsen
Anne-Mette Manelius
Torben Nielsen
Rune D. Henriksen

Administrator

Administrationshuset A/S
Enghave Plads 13
1670 København V
Tlf.nr. 70 22 22 15

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 2014 for andelsboligforeningen **Enghaven**.

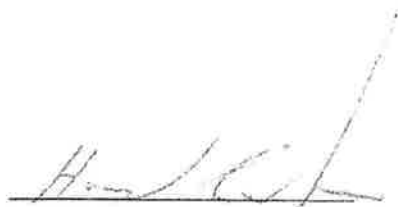
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

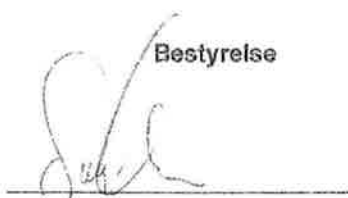
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2015




Henrik Bornemann Carlsen


Bestyrelse




Sune Hybel Olsen



Anne-Mette Manelius



Torben Nielsen



Rune D. Henriksen

Administrator



Administrationshuset A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Enghaven

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Enghaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

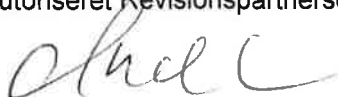
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 17. marts 2015

Grant Thornton

Stataautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Enghaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2014.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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 fremførelse, 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.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Særlige installationer	40 år
Vinduesudskiftning og tagarbejder	20 år
It-projekt (internet, tv-signalforsyning og telefonanlæg)	10 år

Opskrivninger i forhold til den nedskrevne værdi 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år
------------------------------	------

Anvendt regnskabspraksis

Passiver:

Egenkapital

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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 fremførelse.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 væsentlige værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

De i note 27 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. Hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2014	2014	2013
			budget	
		2014	2014	2013
2	Boligafgifter	10.455.307	10.440.267	10.084.024
3	Lejeindtægter	1.181.248	1.200.000	1.143.018
4	Andre indtægter	90.205	20.000	10.300
		<u>11.726.760</u>	<u>11.660.267</u>	<u>11.237.342</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.142.009	1.142.000	1.074.325
	Elforbrug	246.088	300.000	297.125
	Vandforbrug	851.426	1.000.000	904.452
	Renovation	615.711	616.000	546.839
5	Forsikringer og abonnementer	285.576	350.000	346.765
6	Anden renholdelse	550.280	600.000	527.055
	Gårdlaug	184.500	184.500	184.500
7	Viceværtomkostninger	860.376	925.000	892.726
8	Administration	1.025.464	950.000	962.254
9	Vedligeholdelse	1.083.539	3.000.000	1.626.835
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	88.085	0	90.657
10	Afskrivninger	893.460	0	869.120
		<u>7.826.514</u>	<u>9.067.500</u>	<u>8.322.653</u>
	Resultat før finansielle poster	3.900.247	2.592.767	2.914.689
11	Finansielle indtægter	173.643	25.000	12.634
12	Finansielle omkostninger	-1.633.776	-1.515.000	-2.116.476
	Resultat før skat	2.440.114	1.102.767	810.847
13	Skat af årets resultat	-53.256	0	-19.863
	Årets resultat	2.386.858	1.102.767	790.984
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve for igangværende byggesag	7.345.830	0	0
	Overført til reserve for værdiforringelse af ejendom	-29.709.002	0	60.380.000
	Afskrivninger	-893.460	0	-869.120
	Betalte prioritetsafdrag	916.750	1.265.000	997.637
	Overført restandel af årets resultat	24.726.739	-162.233	-59.717.533
	Disponeret i alt	2.386.858	1.102.767	790.984

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 1533, Udenbys Vester Kvarter: Dagsværdi pr. 31. december 2014	334.600.000	302.000.000
15	Inventar og driftsmidler	219.064	243.404
	Ejendommen i alt	<u>334.819.064</u>	<u>302.243.404</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Udlån Gårdlaug	367.150	463.100
		<u>367.150</u>	<u>463.100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>335.186.214</u>	<u>302.706.504</u>
	Omsætningsaktiver		
16	Tilgodehavender	1.037.297	413.152
	Forudbetalte omkostninger	7.673	27.422
	Grundejernes Investeringsfond	1.216.822	1.091.289
17	Antenne, internet og telefonregnskab	784.345	539.692
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.046.137</u>	<u>2.071.555</u>
18	Likvide midler	<u>28.857.582</u>	<u>9.954.371</u>
	Aktiver i alt	<u>367.089.933</u>	<u>314.732.430</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Egenkapital		
19	Andelsindskud	<u>4.355.600</u>	<u>4.343.400</u>
	Reserver		
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	280.468.991	260.654.042
21	Overført resultat mv.	<u>-22.092.738</u>	<u>-47.430.817</u>
		<u>258.376.253</u>	<u>213.223.225</u>
22	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til igangværende byggesag vedr. vinduer of facade	7.345.830	0
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>30.670.998</u>	<u>60.380.000</u>
		<u>38.016.828</u>	<u>60.380.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>300.748.681</u>	<u>277.946.625</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.216.821</u>	<u>1.091.289</u>
	Hensatte forpligtelser	<u>1.216.821</u>	<u>1.091.289</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	<u>56.464.506</u>	<u>30.381.256</u>
		<u>56.464.506</u>	<u>30.381.256</u>

Balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
24 Varmeregnskab	519.593	194.769
Forudbetalt husleje og deposita, lejere	578.321	683.866
Indvendig vedligeholdelse lejere	325.429	335.750
Mellemregning gårdlaug	207.838	160.075
Mellemregning Beboere/altaner	3.613.918	0
Mellemregning med administrator	7.250	3.000
Skyldig selskabsskat	53.347	18.741
25 Skyldige omkostninger	<u>3.354.229</u>	<u>3.917.059</u>
	<u>8.659.925</u>	<u>5.313.260</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>65.124.431</u>	<u>35.694.516</u>
Passiver i alt	<u>367.089.933</u>	<u>314.732.430</u>
1 Andelskroneberegning		
26 Eventualforpligtelse		
27 Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

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	54.131.009
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	334.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	250.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	300.748.681
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-38.016.828

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	334.600.000	
Bogført værdi	<u>334.600.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	56.464.506	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>57.856.863</u>	<u>-1.392.357</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 261.339.496

Andelskapital 4.355.600

Andelskrone pr. 31. december 2014 60,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 60,00

Ejendommen er pr. 2. marts 2015 vurderet af valuarerne Tyge Hellberg og Torben von Linstow fra Danbolig. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,2%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	60,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	50,00
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	50,00
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	50,00

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	10.455.307	0	10.084.024
	<u>10.455.307</u>	<u>10.440.267</u>	<u>10.084.024</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	1.019.816	0	1.059.936
GI §18b	-171.288	0	-177.571
Lejeindtægter, erhverv	298.867	0	272.971
GI tidligere år	52.039	0	-30.152
Lejetab / hensættelse til tab	-18.186	0	17.834
	<u>1.181.248</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.143.018</u>
4. Andre indtægter			
Øvrige indtægter	77.840	0	10.300
Frigivelse af indvendig vedligeholdelse	12.365	0	0
	<u>90.205</u>	<u>20.000</u>	<u>10.300</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	274.659	0	259.604
Arbejdsskade	2.574	0	1.857
Glas	0	0	77.024
EDB og svagstrøm	8.343	0	8.280
	<u>285.576</u>	<u>350.000</u>	<u>346.765</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask	451.393	0	442.209
Vinduespudsning	25.200	0	25.200
Skadedyrsbekæmpelse	17.718	0	13.638
Snerydning	4.300	0	3.484
Diverse renholdelse	<u>51.669</u>	<u>0</u>	<u>42.524</u>
	<u>550.280</u>	<u>600.000</u>	<u>527.055</u>
7. Viceværtsomkostninger			
Lønninger og feriepenge	440.738	0	426.529
Samlet pension	70.308	0	65.769
Sociale omkostninger	3.234	0	4.383
Personaleudgifter	6.157	0	7.072
Regulering feriepengeforpligtelse	3.459	0	-1.502
Vicevært efter regning	270.625	0	328.750
Varmemester	<u>65.855</u>	<u>0</u>	<u>61.725</u>
	<u>860.376</u>	<u>925.000</u>	<u>892.726</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
8. Administration			
Generalforsamling og møder	38.957	0	15.969
Kontorhold, porto og gebyrer	54.262	0	77.016
Gebyrer multidata og PBS	26.760	0	32.200
Gaver og blomster	5.500	0	900
Telefonhold	28.314	0	30.315
Bestyrelseshonorar	91.800	0	76.975
Drift beboerlokale	6.500	0	18.519
Kontingenter og abonnemeter	9.178	0	8.953
Revision og regnskab	46.250	0	46.250
Revision - nøgleoplysninger	1.000	0	2.500
Valuarvurdering	17.200	0	52.260
Beboeraktiviteter	175.743	0	57.106
Administrationshonorar	364.497	0	357.350
Administrationshonorar - ekstra arbejder	9.688	0	34.625
Varmeregnskab	147.455	0	143.788
Ejendommens andel varme	2.360	0	7.528
	<u>1.025.464</u>	<u>950.000</u>	<u>962.254</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
9.	Vedligeholdelse			
	Murer	148.765	0	73.710
	Tømrer og snedker	24.108	0	141.062
	Maler	13.147	0	65.398
	Elektriker	139.306	0	163.494
	VVS-sanitet, vandrør mv. og varmeinstallationer	545.929	0	649.459
	Kloakarbejde	15.177	0	148.399
	Haveanlæg	43.057	0	25.788
	Glarmester	13.648	0	41.665
	Drift traktor	2.764	0	9.660
	Skur i gården	0	0	193.437
	Værktøjer, maskiner mv.	31.794	0	17.980
	Drift og vedligeholdelse varmeanlæg	90.258	0	144.684
	Teknisk rådgivning	0	0	938
	Låsesmed, nøgler og skilte	15.586	0	24.646
	Opkrævet vedligeholdelse	0	0	-73.485
		<u>1.083.539</u>	<u>3.000.000</u>	<u>1.626.835</u>
10.	Afskrivninger			
	Forbedringer	745.549	0	745.549
	Installationer	123.571	0	123.571
	Driftsmidler	<u>24.340</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>893.460</u>	<u>0</u>	<u>869.120</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2014	2014	2013
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, driftskonto	156.478	0	12.556
Ej skattepligtige renter SKAT	30	0	78
Renteindtægt GI	17.135	0	0
	<u>173.643</u>	<u>25.000</u>	<u>12.634</u>
12. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, driftskonto	129.392	0	0
Prioritetsrenter	1.159.968	0	1.331.117
Renteudgifter, kreditorer	0	0	227
Omprioriteringsomkostninger	344.403	0	784.244
Skattetillæg	0	0	779
Øvrige renteudgifter	13	0	109
	<u>1.633.776</u>	<u>1.515.000</u>	<u>2.116.476</u>
13. Skat af årets resultat			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.			
Regulering af tidligere års skatter	-91	0	-99
Skat af årets resultat	<u>53.347</u>	<u>0</u>	<u>19.962</u>
Skat i alt	<u>53.256</u>	<u>0</u>	<u>19.863</u>

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. 1533, Udenbys Vester Kvarter				Ejendom
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	31.373.680	16.179.689	7.616.917	55.170.286
Tilgang	0	13.654.170	0	13.654.170
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>31.373.680</u>	<u>29.833.859</u>	<u>7.616.917</u>	<u>68.824.456</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	8.674.419	5.149.909	13.824.328
Årets afskrivninger	0	745.549	123.571	869.120
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>9.419.968</u>	<u>5.273.479</u>	<u>14.693.447</u>
Opskrivninger primo	260.654.042	0	0	260.654.042
Årets opskrivninger	19.814.949	0	0	19.814.949
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>280.468.991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>280.468.991</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>311.842.671</u>	<u>20.413.891</u>	<u>2.343.438</u>	<u>334.600.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 2. marts 2015 af ejendomsmægler og valuar DanBolig. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 250.000.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,2%. 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.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
15. Inventar		
Kostpris primo	243.404	0
Tilgang	0	243.404
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>243.404</u>	<u>243.404</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	<u>24.340</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>24.340</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>219.064</u>	<u>243.404</u>
16. Tilgodehavender		
Restancer	71.714	50.321
Udlæg salg af andel	874.381	205.762
Afdragsordning	4.507	44.959
Mellemregning vurdering	10.756	13.125
Andre tilgodehavender	<u>75.939</u>	<u>98.985</u>
	<u>1.037.297</u>	<u>413.152</u>
17. Antenne, internet og telefonregnskab		
Saldo primo	-539.692	-337.358
Aconto Hybridbidrag	517.934	558.445
Køb Kabel-TV	-816.543	-831.456
Aconto internet	263.500	254.800
Udgifter internet	-272.897	-254.500
Driftsudgifter telefon	-63.001	-62.832
Aconto telefon	<u>126.354</u>	<u>133.209</u>
	<u>-784.345</u>	<u>-539.692</u>

Noter til årsrapporten

	<u>Rente % indestående</u>	<u>Rente % gæld</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
18. Likvide midler				
Kasse			597	72.403
Omprioteringskonto			0	14.891
Nordea, altankonto			3.613.918	0
Nordea, driftskonto	0,40%		<u>25.243.067</u>	<u>9.867.077</u>
			<u>28.857.582</u>	<u>9.954.371</u>
19. Andelskapital	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	21.717	200	4.343.400	4.309.800
Solgt i årets løb	<u>61</u>	200	<u>12.200</u>	<u>33.600</u>
	<u>21.778</u>		<u>4.355.600</u>	<u>4.343.400</u>
20. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opskrivning primo			260.654.042	261.053.640
Årets opskrivning			19.814.949	0
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>-399.598</u>
			<u>280.468.991</u>	<u>260.654.042</u>
21. Overført resultat m.v.				
Tidligere års resultat			-47.430.817	10.523.479
Merværdi ved salg af andele			588.050	1.634.720
Regnskabsmæssige afskrivninger			-893.460	-869.120
Betalte prioritetsafdrag			916.750	997.637
Overført restandel af årets resultat			<u>24.726.739</u>	<u>-59.717.533</u>
			<u>-22.092.738</u>	<u>-47.430.817</u>

Noter til årsrapporten

22. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2014	2013	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo		60.380.000	0	
Årets hensættelse		-29.709.002	60.380.000	
Anvendt af årets hensættelse		0	0	
		<u>30.670.998</u>	<u>60.380.000</u>	
Reserveret til igangværende byggesag vedr. vinduer og facade				
Saldo primo		0	0	
Årets hensættelse		7.345.830	0	
Anvendt af årets hensættelse		0	0	
		<u>7.345.830</u>	<u>0</u>	
23. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea - rentetilpasningslån	26.777.451	25.274.345	105,9652	26.782.010
2 Nordea - kontantlån 3,0%	26.334.057	27.721.855	100,0000	27.721.855
3 GI kontantlån 1,5%	3.352.998	3.352.998	100,0000	3.352.998
	<u>56.464.506</u>	<u>56.349.198</u>		<u>57.856.863</u>
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 Nordea - rentetilpasningslån		70.554	222.549	847.233
2 Nordea - kontantlån 3,0%		1.037.582	530.518	548.895
3 GI kontantlån 1,5%		51.832	163.683	165.000
		<u>1.159.968</u>	<u>916.750</u>	<u>1.561.128</u>
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nordea - rentetilpasningslån		29 år 3 mdr	-	1. april 2019
2 Nordea - kontantlån 3,0%		28 år 9 mdr	-	-
3 GI kontantlån 1,5%		Ukendt	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
24. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	2.462.656	2.256.342
Køb af varme	-1.943.063	-2.069.452
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>0</u>	<u>7.879</u>
	<u>519.593</u>	<u>194.769</u>
25. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	51.000	52.500
Skyldig løn, A-skat, m.v.	31.742	19.453
Skyldig feriepengehensættelse	53.588	50.130
Skyldige omkostninger	0	221.028
Kreditorer	1.638.031	0
Modtagne forudbetalinger	1.408.580	3.388.377
Flytteafregning	0	8.000
Skyldig GI	<u>171.288</u>	<u>177.571</u>
	<u>3.354.229</u>	<u>3.917.059</u>

Noter til årsrapporten

26. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1533 Udenbys Vester Kvarter, kr. 3.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nordea. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for træk på kassekredit i Nordea.

Andelsboligforeningen har over for et pengeinstitut stillet sikkerhed for andelshavers lån.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Nordea.

Ophørsbeskatning

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. 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

27. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

I andelsboligforeningen Enghaven anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	250	21.778
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	22	2.018
B4 Erhvervslejemål	4	352
	<hr/>	<hr/>
	276	24.148
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	70
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	278	24.218

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Stiftelsesår				1997
D2 Ejendommens opførelsesår				1928

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Ja
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom
------------------------------	------------------------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	334.600.000	13.816
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	30.670.998	1.266
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,17%	

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

27. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	484	484
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	14	860
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	46	498
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	1.083.539	11%
	Øvrige omkostninger	6.742.975	66%
	Finansielle poster, netto	1.460.133	14%
	Afdrag	916.750	9%
	I alt	<u>10.203.397</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>15</u>	<u>36</u>
			I år
			<u>110</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	11.479	10.323
	Valuarvurdering	15.364	13.816
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.486	2.235
K1	Foreslået andelsværdi	12.200	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.525	
K3	Teknisk andelsværdi	13.726	
	Reserver uden for andelsværdi	15.355	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	136	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>52</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>136</u>	<u>120</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		81%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>49</u>	<u>46</u>
			<u>42</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014	2014	2015
Boligafgift (inkl. 2% stigning pr. 1. maj 2015)	10.440.267	10.455.307	10.806.842
Lejeindtægter	1.200.000	1.093.163	1.200.000
Andre indtægter	20.000	90.205	20.000
Indtægter i alt	11.660.267	11.638.675	12.026.842
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.142.000	1.142.009	1.215.095
El-forbrug	300.000	246.088	300.000
Vandforbrug	1.000.000	851.426	900.000
Renovation	616.000	615.711	619.000
Forsikringer og abonnementer	350.000	285.576	300.000
Anden renholdelse	600.000	550.280	600.000
Gårdlaug	184.500	184.500	184.500
Viceværtomkostninger	925.000	860.376	900.000
Administration	950.000	1.025.464	1.025.000
Vedligeholdelse	3.000.000	1.083.539	1.500.000
Afskrivninger	0	893.460	893.460
	9.067.500	7.738.429	8.437.055
Renteudgifter, prioritetslån	1.515.000	1.159.968	1.314.132
Renteudgifter banklån	0	129.405	0
Omprioreringsomkostninger	0	344.403	0
Renteindtægter, diverse	-25.000	-173.643	0
Udgifter i alt	10.557.500	9.198.562	9.751.187
Skat	0	53.256	0
Årets resultat	1.102.767	2.386.858	2.275.655
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger jf. ovenfor	0	893.460	893.460
Driftens bidrag til likviditet	1.102.767	3.280.317	3.169.115
Andre ind- og udbetalinger			
Merværdi salg af lejligheder samt indskud	550.000	600.250	0
Hjemtagelse af ny priotetsgæld - Nordea	0	27.000.000	0
Tilgange på forbedringer og driftsmidler	0	-13.654.170	0
Modtaget afdrag på lån Gårdlaug	0	95.950	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.265.000	-916.750	-1.607.000
Ændring i arbejdskapitalen	387.767	16.405.597	1.562.115
Arbejdskapital primo	5.621.377	5.621.377	22.027.000
Arbejdskapital ultimo	6.009.144	22.026.974	23.589.115
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		31.903.719	
Kortfristet gæld		-9.876.745	
		22.026.974	

Ovenstående budget indeholder ikke ekstra indtægter og udgifter på altan lån igennem forening, da dette bliver indtægts- og udgiftsneutralt for foreningen, ligesom det præcise beløb endnu ikke er kendt, da der ikke er optaget lån til finansiering af altanprojektet.