

Andelsboligforeningen Enghaven

Ny Carlsberg Vej 36, 1760 København V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Enghaven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 1. april 2020

Administrator

Cobblestone A/S

Bestyrelse

Henrik B. Carlsen
Formand

Anne Dorte Fridberg

Torben Nielsen

Sune Hybel Olsen

Oliver Glentvor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghaven 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 2019 - 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Enghaven har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 1. april 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Enghaven Ny Carlsberg Vej 36 1760 København V
	CVR-nr.: 20 42 55 39 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.401.800 Andelshavere: 253
Ejendommen	Matrikelnr: 1533, 1534, 1536, 1537 og 1538 Udenbys Vester Kvarter
Bestyrelse	Henrik B. Carlsen, Formand Anne Dorte Fridberg Torben Nielsen Sune Hybel Olsen Oliver Glentvor
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 55, 3. sal 2500 Valby
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghaven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

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

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
-------------------------------	---------

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	11.088.221	11.088.000	11.084.991
1 Lejeindtægter	1.256.495	1.350.000	1.333.392
2 Øvrige indtægter	622.326	650.000	666.199
Indtægter i alt	12.967.042	13.088.000	13.084.582
3 Personaleomkostninger	-668.470	-620.000	-614.585
4 Ejendomsskat og forsikringer	-2.017.476	-2.025.000	-1.957.974
5 Forbrugsafgifter	-1.553.518	-1.600.000	-1.558.111
6 Renholdelse	-905.791	-900.000	-892.942
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.643.544	-2.000.000	-1.955.415
Vedligeholdelse, blødgøringsanlæg	-45.725	-60.000	-58.749
8 Foreningsomkostninger	-1.220.340	-1.110.000	-1.104.252
9 Øvrige foreningsomkostninger	-53.950	-30.000	-29.075
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-80.415	-80.000	-80.415
Afskrivninger	-24.340	-24.340	-24.340
Omkostninger i alt	-8.213.569	-8.449.340	-8.275.858
Resultat før finansielle poster	4.753.473	4.638.660	4.808.724
Finansielle indtægter	9.539	0	8.978
10 Finansielle omkostninger	-2.340.568	-600.000	-1.602.538
Finansielle poster netto	-2.331.029	-600.000	-1.593.560
Resultat før skat	2.422.444	4.038.660	3.215.164
11 Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	2.422.444	4.038.660	3.215.164

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til reserve for værdiforringelse af ejendom	30.812.600	0	0
Overført til "Andre reserver"	30.812.600	0	0
Betalte prioritetsafdrag	1.986.387	1.933.329	1.915.235
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-24.340	-24.340	-24.340
Afdrag altanlån	0	-339.329	-445.910
Overført restandel af årets resultat	-30.352.203	2.469.000	1.770.179
Overført til "Overført resultat"	-28.390.156	4.038.660	3.215.164
I alt	<u>2.422.444</u>	<u>4.038.660</u>	<u>3.215.164</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	520.000.000	490.000.000
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	97.363	121.703
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>520.097.363</u>	<u>490.121.703</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>520.097.363</u>	<u>490.121.703</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.934.395	1.884.522
	Restancer, andelshavere	11.719	25.905
	Tilgodehavende skat	6.000	14.000
14	Andre tilgodehavender	1.022.501	771.351
	Tilgodehavender i alt	<u>2.974.615</u>	<u>2.695.778</u>
15	Likvide beholdninger	<u>26.162.789</u>	<u>13.363.256</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.137.404</u>	<u>16.059.034</u>
	Aktiver i alt	<u>549.234.767</u>	<u>506.180.737</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
16	Andelsindskud	4.401.800	4.401.800
17	Reserve for opskrivning af ejendom	419.537.163	389.537.163
18	Overført resultat	-48.144.766	-19.754.610
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>375.794.197</u>	<u>374.184.353</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>96.724.909</u>	<u>65.912.309</u>
	Andre reserver	<u>96.724.909</u>	<u>65.912.309</u>
	Egenkapital i alt	<u>472.519.106</u>	<u>440.096.662</u>
Hensatte forpligtelser			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.934.395</u>	<u>1.884.522</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.934.395</u>	<u>1.884.522</u>
Gældsforpligtelser			
22	Gæld til realkreditinstitutter	56.679.055	57.316.056
22	Anden gæld	<u>22.360</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>56.701.415</u>	<u>57.316.056</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
22	Kortfristet del af langfristet gæld	2.000.000	1.933.329
	Gæld til pengeinstitutter	11.911.942	0
23	Deposita	509.465	684.486
	Mellemregning med andelshavere	1.578.573	2.448.831
24	Varmeregnskab	883.474	849.041
25	Internetregnskab	3.400	25.232
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	400.359	404.044
26	Anden gæld	792.638	538.534
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.079.851</u>	<u>6.883.497</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>74.781.266</u>	<u>64.199.553</u>
	Passiver i alt	<u>549.234.767</u>	<u>506.180.737</u>
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28	Eventualforpligtelser		
29	Nøgleoplysninger		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Ikke revideret drifts- og lividitetsbudget for 2020		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.062.078	1.049.280
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-49.872	-8.962
Lejeindtægter, erhvervslejemål	337.806	334.431
Tab boende samt fraflytter	-93.517	-41.357
	<u>1.256.495</u>	<u>1.333.392</u>
2. Øvrige indtægter		
Altanafdrag	605.076	655.799
Diverse indtægter	17.250	10.400
	<u>622.326</u>	<u>666.199</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært og andre lønninger	493.711	454.785
Uddannelsesfond	5.324	5.196
Samlet pension	77.827	74.585
Sociale omkostninger	3.584	3.483
Regulering feriepengeforpligtelse	9.603	672
Personaleudgifter	4.068	3.103
Varmemester	74.353	72.761
	<u>668.470</u>	<u>614.585</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	1.455.360	1.379.485
Forsikringer	562.116	578.489
	<u>2.017.476</u>	<u>1.957.974</u>

Noter

	2019	2018
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	846.846	886.278
Renovation	532.584	516.014
Elforbrug fællesarealer	174.088	155.819
	1.553.518	1.558.111
6. Renholdelse		
Viceværtsservice	312.313	306.413
Vinduespolering	40.225	40.300
Rengøring og hovedrengøring mv.	473.509	449.937
Diverse renholdelse	76.576	73.492
Skadedyrsbekæmpelse	1.668	15.313
Bortkørsel af affald	1.500	7.487
	905.791	892.942
7. Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg	155.436	198.863
Drift af maskiner	20.298	0
Maler	5.366	123.103
Elektriker	147.882	152.026
Glarmester	13.192	10.906
Murer	93.441	211.140
Tømrer	124.910	115.018
VVS, kloak og faldstammer	871.007	926.020
Varmemåler	625	0
Låseservice	18.757	60.478
Småanskaffelser	59.715	5.866
Diverse	0	20.504
Container	14.000	1.910
Jord/beton arbejde	0	48.000
Tagarbejder	54.043	81.581
Teknisk rådgivning	64.872	0
	1.643.544	1.955.415

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Foreningsomkostninger		
Administrationshonorar	407.945	399.051
Ekstraordinært administrationshonorar	50.000	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	54.000	56.000
Advokathonorar	81.325	0
Varmeregnskabshonorar	101.627	98.780
Gebyrer m.v.	9.913	27.441
Porto og kopier	18.981	21.878
Kontorartikler og småanskaffelser	8.243	20.570
Abonnementer	2.550	363
Bestyrelseshonorar	75.000	90.600
Telefontilskud	23.442	26.881
Gårdlaug	184.500	184.500
Generalforsamling, møder mv.	22.924	12.595
Gårdfest, fisketur mv.	122.139	114.318
Repræsentation	5.449	4.000
Drift EDB	7.821	6.494
Drift af fælleslokale	8.000	1.238
Ejendoms andel varme	2.228	2.070
Antenneforening (lovpligtige DR kanaler mv.)	34.253	36.235
Rådgiverhonorar	0	1.238
	<u>1.220.340</u>	<u>1.104.252</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	53.950	29.075
	<u>53.950</u>	<u>29.075</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	938.932	1.127.511
Renter, pengeinstitutter	12	4
Renter, kreditorer	0	64
Øvrige renteudgifter	11	0
Renteudgifter, GI	39.109	41.730
Omprioriteringsomkostninger gl. lån	1.362.504	433.229
	<u>2.340.568</u>	<u>1.602.538</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11. Skat af årets resultat		
	<u>0</u>	<u>0</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	100.462.837	100.462.837
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>100.462.837</u>	<u>100.462.837</u>
Opskrivninger 1. januar	389.537.163	371.037.163
Årets opskrivning	30.000.000	18.500.000
Opskrivninger 31. december 2019	<u>419.537.163</u>	<u>389.537.163</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>520.000.000</u>	<u>490.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>251.000.000</u>	<u>251.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 25. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 251.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en stabiliseret DCF-model med en afkastprocent på 3,4 pct og en inflation på 2%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville 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 afkastsatsen fra 3,4 pct. til 3,65 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 53,5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 10 til kr. 82.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	243.403	243.403
Anskaffelsessum 31. december 2019	243.403	243.403
Af- og nedskrivninger 1. januar	121.700	97.360
Årets af- og nedskrivninger	24.340	24.340
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	146.040	121.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	97.363	121.703
14. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	74.446	83.910
Mellemregning vurdering/el-rapport	4.500	11.500
Afdragsordning	14.175	15.375
Forudbetalte omkostninger	212.909	23.938
Tilgodehavende renovering modregnes ved salg	704.627	636.628
Tilgodehavende vedrørende altanprojekt	3.891	0
Mellemregning med gårdlaug	7.953	0
	1.022.501	771.351
15. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	14.211.176	13.334.979
Nordea, vicevært	9.593	7.681
Kasse	20.500	20.596
Omprioriteringskonto	11.921.520	0
	26.162.789	13.363.256
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	4.401.800	4.371.000
Solgt i årets løb	0	30.800
	4.401.800	4.401.800

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	389.537.163	371.037.163
Ifølge resultatdisponering	<u>30.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
	<u>419.537.163</u>	<u>389.537.163</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-19.754.610	-3.272.407
Årets overførte overskud eller underskud	-30.352.203	1.770.179
Afdrag på prioritetsgæld	1.986.387	1.915.235
Afskrivninger	-24.340	-24.340
Merværdi ved salg af andele	0	2.311.633
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-22.009.000
Afdrag altanlån	0	-445.910
	<u>-48.144.766</u>	<u>-19.754.610</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	65.912.309	35.903.309
Årets regulering	30.812.600	22.009.000
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>0</u>	<u>8.000.000</u>
	<u>96.724.909</u>	<u>65.912.309</u>
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	0	8.000.000
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse på ejendommen	<u>0</u>	<u>-8.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter**21. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
GI kontantlån 1,5%	13	176.406	39.181	2.496.794	2.496.794	179.067	2.496.794
Nordea rentetilpasningslån	24	887.580	168.471	22.473.261	22.473.261	716.735	22.935.787
Nordea kontantlån 2,0%	0	278.574	277.190	0	0	0	0
Nordea kontantlån 2,0%	0	168.755	150.306	0	0	0	0
Nordea kontantlån 1,5%	0	285.776	220.662	0	0	0	0
Nordea kontantlån 1,5%	0	189.296	122.303	0	0	0	0
Nordea kontantlån 0,5%	30	0	0	21.776.000	21.776.000	670.238	21.176.249
Nordea kontantlån 0,5%	25	0	0	11.933.000	11.933.000	433.960	11.604.343
		1.986.387	978.113	58.679.055	58.679.055	2.000.000	58.213.173

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
22. Anden gæld		
Feriepengeforpligtelse, indefrysningsperiode	22.360	0
	22.360	0
23. Deposita		
Deposita	430.718	604.408
Forudbetalt leje	78.747	80.078
	509.465	684.486
24. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	2.704.230	2.726.667
Fjernvarmeomkostning	-1.820.756	-1.877.626
	883.474	849.041
25. Internetregnskab		
Indbetalt a conto	1.105.770	848.520
Internetomkostninger	-1.102.370	-823.288
	3.400	25.232
26. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	35.601	28.582
Feriepenge	42.837	55.212
Revisor	54.000	56.000
Kreditorer og skyldige omkostninger	642.650	381.940
Mellemregning med administrator	17.550	16.800
	792.638	538.534

Noter

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.679 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 520.000 t.kr.

28. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

29. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Enghaven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	21.855	22.009	253	22.009
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.941	1.787	19	1.787
B4	Erhvervslejemål	352	352	4	352
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	70	70	2	70
B6	I alt	24.218	24.218	278	24.218

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1997
D2	Ejendommens opførelsesår				1928
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	520.000.000		21.472	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	96.724.909		3.994	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		19		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	924.018	* 12 /	22.009
H2	Erhvervslejeindtægter	26.768	* 12 /	22.009
H3	Boliglejeindtægter	91.305	* 12 /	22.009

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	193	146	110

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.096
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.074
K3	Teknisk andelsværdi	19.170

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	81	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	25	2	2
M3	Vedligeholdelse i alt	78	83	70

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	86	87	90

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.404	10.364
Valuarvurdering	23.627	21.472
Anskaffelsessum (kostpris)	4.565	4.148
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.074	1.885
Foreslået andelsværdi	17.096	15.536
Reserver uden for andelsværdi	4.395	3.994
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	91.305 * 12 / 1.787	613
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	26.768 * 12 / 352	913
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	375.794.197
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	58.679.055
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-58.213.173</u>
	<u>376.260.079</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.401.800</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>85</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2019)	<u>85</u>

Noter

31. Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019	2019	2020
Boligafgift	11.088.000	11.088.221	11.088.000
Lejeindtægter	1.350.000	1.256.495	1.350.000
Andre indtægter	650.000	622.326	600.000
Indtægter i alt	13.088.000	12.967.042	13.038.000
Udgifter			
Personaleomkostninger	620.000	668.470	675.000
Ejendomsskat og forsikringer	2.025.000	2.017.476	2.060.000
Forbrugsafgifter	1.600.000	1.553.518	1.600.000
Renholdelse	900.000	905.791	910.000
Vedligeholdelse, løbende	2.000.000	1.643.544	1.700.000
Vedligeholdelse, blødgøringsanlæg	60.000	45.725	50.000
Foreningsomkostninger	1.110.000	1.220.340	1.225.000
Øvrige foreningsomkostninger	30.000	53.950	55.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	80.000	80.415	80.000
Afskrivninger	24.340	24.340	24.340
	8.449.340	8.213.569	8.379.340
Finansielle indtægter	0	9.539	0
Finansielle omkostninger	600.000	2.340.568	550.000
Udgifter i alt	9.049.340	10.544.598	8.929.340
Skat	0	0	0
Årets resultat	4.038.660	2.422.444	4.108.660
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger jf. ovenfor	24.340	24.340	24.340
Driftens bidrag til likviditet	4.063.000	2.446.784	4.133.000
Andre ind- og udbetalinger			
Merværdi salg af lejligheder samt indskud	0	0	0
Hjemtagelse af ny priotetsgæld - Nordea	0	67.274.000	0
Indfrielse af prioritetsgæld - Nordea	0	-65.857.942	0
Tilgange på forbedringer og driftsmidler	0	0	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.933.329	-1.986.387	-2.000.000
Ændring i arbejdskapitalen	2.129.671	1.876.455	2.133.000
Arbejdskapital primo	9.224.344	9.224.344	11.100.799
Arbejdskapital ultimo	11.354.015	11.100.799	13.233.799
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		29.137.404	
Kortfristet gæld		-18.036.605	
		11.100.799	

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.”

Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996097100229

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-01 11:43:48Z

NEM ID 

Patrick Jan Kuklinski

Administrator

Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740

IP: 128.77.xxx.xxx

2020-04-01 11:47:05Z

NEM ID 

Henrik Bornemann Carlsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-04-01 13:05:41Z

NEM ID 

Sune Hybel Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-02 13:34:13Z

NEM ID 

Oliver Bording Glentvor

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-768004844412

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-03 11:33:51Z

NEM ID 

Anne Dorte Fridberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-844720303884

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-06 07:48:26Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-04-06 10:02:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AV2G3-WQKZ7-CC7MY-DG3SA-GXXE6-A06H5

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 tidsstemplet 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>