

Andelsboligforeningen

Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70

Årsrapport for 2018

**Godkendt på foreningens ekstraordinære generalforsamling,
den 27. maj 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 6. juni 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2018. 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 6. juni 2019

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. 640 af 30. maj 2018, 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.

Overført resultat er korrigeret med kr. 3.095.174 i regnskabsåret 2018 vedrørende afskrivninger på ejendommen tidligere år. Sammenligningstal for 2017 er korrigeret. Beløbet har forøget overført resultat tidligere år med kr. 3.095.174 og forøget anskaffelsessummen for ejendommen tidligere år med tilsvarende kr. 3.095.174. Korrektionen har ikke medført resultatpåvirkning i hverken indeværende år eller sammenligningsår ligesom korrektionen heller ikke har påvirket den samlede egenkapital i hverken indeværende år eller sammenligningsår.

Ejendommen indregnes i indeværende år til dagsværdi mod tidligere år, kostpris. Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af ejendomsværdien og egenkapitalen pr. 31. december 2018 med kr. 23.781.847.

Årsrapporten er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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/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. 640 af 30. maj 2018 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 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018	budget 2018	2017
2	Boligafgift	744.240	714.780	658.992
3	Lejeindtægter	457.211	458.648	449.342
4	Øvrige indtægter	38.684	26.000	59.296
		<u>1.240.135</u>	<u>1.199.428</u>	<u>1.167.630</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	73.352	73.968	68.874
	Elforbrug	9.089	7.200	5.346
	Renovation	48.002	60.000	57.686
5	Forsikringer og abonnementer	44.454	40.100	50.176
6	Anden renholdelse	65.409	64.000	69.345
	Gårdlaug	29.180	29.180	29.180
7	Foreningsomkostninger og administration	103.895	96.400	114.775
8	Vedligeholdelse	42.641	120.500	183.920
	Afskrivning	0	294.632	0
		<u>416.022</u>	<u>785.980</u>	<u>579.302</u>
	Resultat før finansielle poster	824.113	413.448	588.328
	Låneomkostninger	0	0	-30.408
9	Finansielle omkostninger	<u>-358.331</u>	<u>-368.610</u>	<u>-357.023</u>
	Resultat før skat	465.782	44.838	200.897
10	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>465.782</u>	<u>44.838</u>	<u>200.897</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "vedligeholdelse/forbedring altaner"	4.950	4.950	3.850
	Overført til "Andre reserver"	70.000	70.000	1.000.000
	Betalte prioritetsafdrag	306.921	0	291.791
	Regnskabsmæssige afskrivninger	0	-294.632	0
	Finansielle afskrivninger	-2.110	-2.110	-2.037
	Overført restandel af årets resultat	<u>86.021</u>	<u>266.630</u>	<u>-1.092.707</u>
	Disponeret i alt	<u>465.782</u>	<u>44.838</u>	<u>200.897</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1132, Udenbys Vester Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2018	<u>36.750.000</u>	<u>12.925.653</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.750.000</u>	<u>12.925.653</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	10.695	3.308
20	Vandregnskab	2.114	0
21	Varmeregnskab	5.467	359
	Forudbetalte omkostninger	<u>4.623</u>	<u>4.569</u>
		<u>22.899</u>	<u>8.236</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.066.143</u>	<u>3.022.614</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.089.042</u>	<u>3.030.850</u>
	Aktiver i alt	<u>37.839.042</u>	<u>15.956.503</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>384.120</u>	<u>384.120</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	23.781.847	0
16	Overført resultat mv.	<u>1.608.475</u>	<u>1.217.643</u>
		<u>25.390.322</u>	<u>1.217.643</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
17	Reserveret til vedligeholdelse/fornyelse altan	8.800	3.850
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>70.000</u>	<u>0</u>
		<u>1.078.800</u>	<u>1.003.850</u>
	Egenkapital i alt	<u>26.853.242</u>	<u>2.605.613</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	10.732.440	11.037.252
	Depositum	<u>189.662</u>	<u>185.978</u>
		<u>10.922.102</u>	<u>11.223.230</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Internetregnskab	0	0
20	Vandregnskab	0	5.398
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	2.049.174
22	Øvrig gæld	<u>63.698</u>	<u>73.088</u>
		<u>63.698</u>	<u>2.127.660</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.985.800</u>	<u>13.350.890</u>
	Passiver i alt	<u>37.839.042</u>	<u>15.956.503</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		
25	Specifikation af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

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 2018	36.750.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	23.400.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **26.853.242**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.078.800

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	36.750.000	
Bogført værdi	<u>36.750.000</u>	<u>0</u>
		25.774.442

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.732.440	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>10.907.659</u>	<u>-175.219</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **25.599.223**

Andelsindskud 384.120

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. indskudt andelskrone 66,64

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 66,64

Ejendommen er pr. 31. december 2018 vurderet af valuar Danbolig Erhverv København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,3%.

Andelskronen har udviklet sig således:

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		
		2018	2018	2017
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	700.236	670.776	625.188
	Altantillæg	44.004	44.004	33.804
		<u>744.240</u>	<u>714.780</u>	<u>658.992</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	457.211	458.648	449.342
		<u>457.211</u>	<u>458.648</u>	<u>449.342</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Overdragelsesgebyr	2.500	0	2.500
	Forbrugsudgifter, erhverv	26.184	0	27.500
	Andel af affaldsgebyr for erhverv	0	0	5.669
	Erstatning fra metroselskabet	10.000	0	0
	Momsrefusion	0	26.000	23.627
		<u>38.684</u>	<u>26.000</u>	<u>59.296</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	31.944	32.000	37.279
	Arbejdsskade	2.602	2.600	2.349
	Formidlingsprovision	5.818	5.500	6.498
	Abonnement ABF	4.090	0	4.050
		<u>44.454</u>	<u>40.100</u>	<u>50.176</u>
6.	Anden renholdelse			
	Vicevært efter regning	26.307	21.000	21.000
	Trappevask og vinduespolering	36.341	40.500	40.462
	Renhold og oprydning af loftrum	0	0	4.125
	Grafittiafrensning	0	0	1.319
	Snebekæmpelse	1.778	2.000	1.584
	Diverse rengøring og haveartikler	983	500	855
		<u>65.409</u>	<u>64.000</u>	<u>69.345</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2018	2018	2017
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	2.877	5.700	8.041
Kontorhold, porto og gebyrer	6.383	12.000	5.741
Hjemmeside	243	200	213
Revision og regnskab	25.000	19.000	18.566
Administrationshonorar	25.773	35.000	35.900
Advokat	7.682	0	5.563
Vurdering af erhvervsleje	24.000	0	0
Valuarvurdering	12.000	12.000	22.500
Vand- og varmeregnskab	-63	7.500	14.520
Foreningens andel af varmeudgifter	0	5.000	3.731
	<u>103.895</u>	<u>96.400</u>	<u>114.775</u>
8. Vedligeholdelse			
Maler	0		11.397
Elektriker	8.477		8.972
VVS-sanitet, vandrør mv.	6.099		0
VVS-varmeinstallationer	6.729		16.966
Drift af vaskeri, inkl. nye maskiner	0		35.340
Glarmester	0		11.555
Ventilation	0		10.000
Låsesmed	0		5.380
Altaner	0		53.548
Forstærkning etagedæk	0		17.404
Røgalarmer	0		4.350
Teknisk rådgivning	15.540		7.738
Facade	401		0
El og VVS syn	0		1.270
Småanskaffelser og materialer	5.395		0
Budgetteret vedligeholdelse		120.500	
	<u>42.641</u>	<u>120.500</u>	<u>183.920</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2018	2018	2017
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	356.221	366.500	354.986
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	2.110	2.110	2.037
	<u>358.331</u>	<u>368.610</u>	<u>357.023</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Der er skattemæssigt overskud, der modregnes i tidligere års skattemæssig underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1132, Udenbys Vester Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2018

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.606.550	7.006.696	2.312.407	12.925.653
Tilgang	0	42.500	0	42.500
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.606.550</u>	<u>7.049.196</u>	<u>2.312.407</u>	<u>12.968.153</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	23.781.847
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.781.847</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.606.550</u>	<u>7.049.196</u>	<u>2.312.407</u>	<u>36.750.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 7. maj 2019 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København A/S. 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. 5,16 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. andelsindskud til ca. kr. 53,88. 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>2018</u>	<u>2017</u>
12. Tilgodehavender		
Årsregning, Ørsted	3.051	0
Årsregning, Hofo	<u>7.644</u>	<u>3.308</u>
	<u>10.695</u>	<u>3.308</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2018</u>	<u>2017</u>
13.	Likvide beholdninger			
	Danske Bank, driftskonto		1.066.143	3.022.614
			<u>1.066.143</u>	<u>3.022.614</u>
14.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	
	Saldo primo	<u>1.164</u>	330	<u>384.120</u>
		<u>1.164</u>		<u>384.120</u>
15.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
	Opskrivning primo		0	0
	Årets opskrivning		23.781.847	0
	Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>23.781.847</u>	<u>0</u>
16.	Overført resultat mv.			
	Tidligere års resultat		1.217.643	-1.074.578
	Betalte prioritetsafdrag		306.921	291.791
	Finansielle afskrivninger		-2.110	-2.037
	Korrektion af afskrivning tidligere år		0	3.095.174
	Overført restandel af årets resultat		<u>86.021</u>	<u>-1.092.707</u>
			<u>1.608.475</u>	<u>1.217.643</u>
17.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
	Saldo primo		1.000.000	0
	Årets hensættelse		0	1.000.000
	Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Reserveret til vedligeholdelse/fornyelse altan			
	Saldo primo		3.850	0
	Årets hensættelse		4.950	3.850
	Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>8.800</u>	<u>3.850</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	70.000	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>70.000</u>	<u>0</u>

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	8.139.556	8.193.795	100,0000	8.193.795
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	1.960.075	2.003.280	100,0000	2.003.280
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	<u>710.584</u>	<u>710.584</u>	100,0000	<u>710.584</u>
	<u>10.810.215</u>	<u>10.907.659</u>		<u>10.907.659</u>
Amortiseret kurstab/låneomkostninger	-79.885			
Årets afskrivning	<u>2.110</u>			
	<u>10.732.440</u>			

Amortiseret låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	282.053	217.934	223.562
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	63.143	49.976	51.070
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	<u>11.025</u>	<u>39.011</u>	<u>39.600</u>
	<u>356.221</u>	<u>306.921</u>	<u>314.232</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Realkredit DK, kontantlån 2,5580%	26,00 år	-	-
2 Realkredit DK, kontantlån 2,1708%	28,25 år	-	-
3 Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	15,50 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
19. Internetregnskab		
Indbetalt aconto	20.160	18.720
Fiberby Datanetværk	<u>-20.160</u>	<u>-18.720</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
20. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	58.242	65.800
Køb af vand	<u>-60.356</u>	<u>-60.402</u>
	<u>-2.114</u>	<u>5.398</u>
21. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	118.092	125.796
Køb af varme	-124.719	-127.155
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>1.160</u>	<u>1.000</u>
	<u>-5.467</u>	<u>-359</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	25.000	18.566
Momsafregning	15.772	24.972
Ørsted	1.128	8.581
Hofor	3.404	3.779
Diverse regninger	18.394	13.735
Skyldig A-skat & Ambi	<u>0</u>	<u>3.455</u>
	<u>63.698</u>	<u>73.088</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og grundejernes investeringsfond kr. 10.810.215, er der stillet sikkerhed på kr. 12.238.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 36.750.000.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Noter til årsrapporten

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

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 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 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig 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. 640 af 30. maj 2018.

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
	<hr/>	<hr/>
	18	1.587
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	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	36.750.000	23.157
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.078.800	680
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,94%	

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	662	662
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	381	1.047
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	42.641	4%
	Øvrige omkostninger	373.381	35%
	Finansielle poster, netto	358.331	33%
	Afdrag	306.921	28%
	I alt	<u>1.081.274</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>60%</u>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> -183	<u>Sidste år</u> 173
			<u>I år</u> 400
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	20.103	14.745
	Valuarvurdering	31.572	23.157
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.141	8.171
K1	Foreslået andelsværdi	21.992	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.502	
K3	Teknisk andelsværdi	30.495	
	Reserver uden for andelsværdi	927	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	189	116
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>2.164</u>	<u>2.010</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>2.353</u>	<u>2.126</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		70%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>203</u>	<u>251</u>
			<u>I år</u> 264

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdien

<u>Adresse</u>	<u>BBR</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2018</u>
Enghave Plads 1, 1. tv	92	30.360	2.023.306
Enghave Plads 1, 1. th	97	32.010	2.133.269
Enghave Plads 1, 2. tv	92	30.360	2.023.306
Enghave Plads 1, 2. th	97	32.010	2.133.269
Enghave Plads 1, 3. tv	92	30.360	2.023.306
Enghave Plads 1, 3. th	97	32.010	2.133.269
Enghave Plads 1, 4. tv	92	30.360	2.023.306
Enghave Plads 1, 4. th	97	32.010	2.133.269
Dybbølsgade 70, 1	102	33.660	2.243.231
Dybbølsgade 70, 2	102	33.660	2.243.231
Dybbølsgade 70, 3. tv	51	16.830	1.121.615
Dybbølsgade 70, 3. th	51	16.830	1.121.615
Dybbølsgade 70, 4. tv	51	16.830	1.121.615
Dybbølsgade 70, 4. th	51	16.830	1.121.615
	<u>1.164</u>	<u>384.120</u>	<u>25.599.224</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2019-06-06 09:47:41Z

NEM ID 

Troels Brødsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-581017845571

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-06-06 10:21:44Z

NEM ID 

Rasmus Kiil-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-910351007728

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-06-06 10:49:02Z

NEM ID 

Ida Maria Graff Righolt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-072667069996

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-06-09 14:34:30Z

NEM ID 

Ole Mogens Gubbertsen

Administrator

På vegne af: Viol Support

Serienummer: PID:9208-2002-2-201994593656

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-06-13 07:28:34Z

NEM ID 

Anders Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-919212420239

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-06-18 07:18:20Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-06-18 07:35:30Z

NEM ID 

Ida Maria Graff Righolt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-072667069996

IP: 178.249.xxx.xxx

2019-06-19 13:33:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GJE22-33CLY-7GF15-OYPE1-C10CV-5EK3G

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>