



Andelsboligforeningen Enghave

Årsrapport for året 2019

Administrator:
E. K. Administration A/S
Amaliegade 14A, 2.
1256 København K.

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Enghave CVR-nr.: 21 43 91 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Enghave Plads 3 Dybbølsgade 61 Flensborggade 33 - 37 Sankelmarksgade 2 - 6 1670 København V
Ejendommen	Matr. nr. 1060, Udenbys Vester
Bestyrelse	Kim Clemmensen (formand) Nadia Harpøth Adan Nicklas Larsen Simone Jolak Jakob Johansen
Administrator	E. K. Administration A/S Amaliegade 14A, 2. 1256 København K. Tlf. 3313 2180
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Enghave for året 2019.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator:

E. K. Administration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Kim Clemmensen (formand)

Nadia Harpøth Adan

Nicklas Larsen

Simone Jolak

Jakob Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghave

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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.

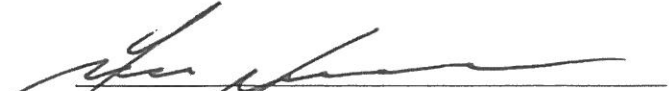
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 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 18. februar 2020

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1967.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættelses ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2019

		Budget	
		2019	2018
		1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Boligafgifter	2.103.727	2.104	2.104
Boligafgiftsforhøjelser, altaner	253.808	271	271
Lejeindtægter, erhverv	284.149	270	268
Beboerrum	10.488	40	60
Antennebidrag	135.221	135	116
Internetbidrag	111.892	107	108
Vaskeri	21.880	28	30
Øvrige indtægter	<u>15.978</u>	<u>0</u>	<u>13</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>2.937.143</u>	<u>2.955</u>	<u>2.970</u>
<u>Omkostninger</u>			
Administration	note 2 299.921	275	302
Vedligeholdelse	note 3 74.901	250	104
Renholdelse	note 4 266.354	313	315
Skatter, afgifter og forsikring	note 5 590.822	594	591
Andre udgifter	note 6 <u>246.420</u>	<u>225</u>	<u>228</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>1.478.418</u>	<u>1.657</u>	<u>1.540</u>
<u>Resultat før finansielle poster</u>	1.458.725	<u>1.298</u>	<u>1.430</u>
<u>Renter</u>			
Prioritetsrenter	759.386	467	477
Renteomkostninger, bank	<u>16.800</u>	<u>50</u>	<u>58</u>
	<u>776.186</u>	<u>517</u>	<u>535</u>
<u>Årets resultat</u>	682.539	781	895
Afdrag prioritetsgæld	<u>- 460.265</u>	<u>- 460</u>	<u>- 450</u>
<u>Likviditetsresultat</u>	<u>222.274</u>	<u>321</u>	<u>445</u>

Balance pr. 31. december 2019**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2019 note 7 116.525.000

Byfornyelse:

Saldo pr. 1. januar 2019 3.158.089

Afholdte omkostninger i 2019 26.768.014 29.926.103

Altansag:

Saldo pr. 1. januar 2019 64.016

Afholdte omkostninger i 2019 0 64.016**Anlægsaktiver i alt** 146.515.119**Omsætningsaktiver**

Restancer 32.660

Tilgodehavende fjernvarmeafregning 58.507

Tilgodehavende genhusningsomkostninger 16.747

Periodeafgrænsningsposter 80.749

Realkredit Danmark, omprioriteringskonto 5.000

Danske Bank, konto nr. 12015410 570.932

Danske Bank, konto nr. 4816 064511 (byggekonto) 6.839.957**Omsætningsaktiver i alt** 7.604.552**Aktiver i alt** 154.119.671

Balance pr. 31. december 2019**Passiver****Egenkapital**

Andelsindskud:		
Saldo pr. 1. januar 2019		523.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom:		
Saldo pr. 1. januar 2019		80.730.454
Reservefond:		
Saldo pr. 1. januar 2019	18.594.236	
Kursgevinst og omkostninger ved omprioritering (netto)	382.325	
Årets resultat	<u>682.539</u>	<u>19.659.100</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>100.913.154</u>

Gældsforpligtelser

Forudbetalt boligafgifter m.v.		4.620
Deposita		66.339
Forudbetalinger vedr. lejlighedsudvidelser		1.844.500
Mellemregning, andelsoverdragelser		70.317
Mellemregning altanindfrielse		276.753
Varmeregnskab 2018/2019:		
Indtægter	544.728	
Omkostninger	<u>485.293</u>	59.435
Varmeregnskab 2019/2020:		
Indtægter		42.894
Skyldige omkostninger	note 8	3.263.414
Prioritetsgæld	note 9	<u>47.578.245</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>53.206.517</u>

Passiver i alt 154.119.671

Eventualforpligtelser m.v.	note 10	
---------------------------------	---------	--

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægter	29.556	38	38
Vedligeholdelse	<u>- 7.676</u>	<u>-10</u>	<u>- 8</u>
	<u>21.880</u>	<u>28</u>	<u>30</u>
<u>Note 2. Administration</u>			
Administrationshonorar	115.000	115	108
Ekstra administrationshonorar	6.250	0	6
Varmeregnskabshonorar	29.214	30	28
Revisionshonorar	19.000	19	19
Ekstra revisionshonorar (byfornyelse og omfordeling andelsindskud)	3.750	0	0
Valuarhonorar	6.937	0	18
Konsulentbistand, advokat + rådgiver	0	0	19
Gårdlaug	54.953	55	53
Bestyrelsesgodtgørelse	20.350	22	22
Løngodtgørelse vedr. byggemøder	21.367	0	0
Generalforsamling og møder	10.622	15	17
Kontorartikler og tryksager	0	2	2
Porto og transport	763	5	3
Drift og EDB	3.102	0	0
Fællesarbejde	0	2	0
Gebyrer	<u>8.613</u>	<u>10</u>	<u>7</u>
	<u>299.921</u>	<u>275</u>	<u>302</u>
<u>Note 3. Vedligeholdelse</u>			
Snedker	14.962		20
VVS	32.751		39
Udskiftning af varmemålere og servicebesøg	11.130		7
Elektriker	6.719		29
Nøgler, døre og vinduer	9.339		9
Udskiftning af vaskemaskiner og tørretumbler	<u>0</u>		<u>9</u>
	<u>74.901</u>	<u>250</u>	<u>104</u>
<u>Note 4. Renholdelse</u>			
Renovation	153.353	154	147
Renholdelse fortov m.v.	- 13.266	27	40
Snerydning	1.269	0	0
Fjernelse af graffiti	22.482	22	22
Rengøring og viceværtsservice	97.029	100	96
Vinduespolering	4.743	10	9
Artikler fællesarealer	<u>744</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>266.354</u>	<u>313</u>	<u>315</u>

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget	2018
		2019	2018
		1.000 kr.	1.000 kr.
Note 5. Skatter, afgifter og forsikring			
Ejendomsskat	254.123	254	241
Elektricitet	39.144	50	48
Vandafgift	174.317	180	189
Opkrævet af erhvervslejer	- 9.600	- 10	- 10
Ejendomsforsikring	119.876	120	118
Ejendommens varmeandel	9.251	0	5
Alarm	3.711	0	0
	<u>590.822</u>	<u>594</u>	<u>591</u>

Note 6. Andre udgifter

Udgifter til antenne	139.140	115	120
Udgifter til internet	107.280	110	108
	<u>246.420</u>	<u>225</u>	<u>228</u>

Note 7. Ejendommen

Anskaffelsessum:

Saldo pr. 1. januar 2019		35.794.546
Forbedringer:		
Altaner (2012)	4.861.939	
Istandsættelse beboerrum (2013)	219.300	5.081.239
		40.875.785
Opskrivning:		
Saldo pr. 1. januar 2018	75.649.215	
Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom iflg. vurdering foretaget af ejendomsmægler og diplom valuar, MDE Peter Ryaa, Valuaren, den 23. august 2018	0	75.649.215
Bogført værdi pr. 31. december 2019		<u>116.525.000</u>

Valuarvurderingen er ikke fornyet, da andelsværdierne er fastfrosset i henhold til §5, stk. 7 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som fastslår, at en andelshaver uanset reglerne i §5, stk. 2-4 i samme lov ved overdragelse, kan beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Valuarvurderingen er udarbejdet efter DCF-metoden, der underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 98.000.000 og er ikke ændret siden.

Noter til årsrapporten for 2019

Note 8. Skyldige omkostninger

Skyldig vedr. omfordeling køkkentrapper	28.000
Mellemregning med administrator	20.136
Revisionshonorar incl. ekstrahonorar	22.750
Viceværtsservice	8.156
Byfornyelse	<u>3.184.372</u>
	<u>3.263.414</u>

Note 9. Prioritetsgæld

	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark - 2,2492% - kontantlån - restløbetid 27 år	17.268.245	17.803.213
*) Realkredit Danmark - 1,50% - obligationslån - restløbetid 29 ½ år	<u>30.310.000</u>	<u>30.310.000</u>
	<u>47.578.245</u>	<u>48.113.213</u>

*) Lånet er afdragsfrit indtil 30.06.2029

Årets ordinære prioritetsafdrag udgør kr. 460.265.

Note 10. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemaal afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemaal.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemaal, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst realkredit pantebrev på kr. 18.901.000 til Realkredit Danmark, som er hjemtaget 11. februar 2020 til kurs 100.

Noter til årsrapporten for 2019

Note 11. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 31. december 2019, efter forslag fra bestyrelsen, beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 7 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som giver en andelshaver ret til - uanset reglerne i § 5 stk. 2-4 i samme lov ved overdragelse - at beregne sig samme pris for andelen, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Bestyrelsen foreslår at andelsværdien fastholdes, som beregnet ved årsrapporten for 2018, indtil de igangværende byfornyelsesarbejder er afsluttet, og der derefter kan indhentes ny vurdering på ejendomme.

Andelskrone pr. kvadratmeter: $99.280.678 / 5.236 = \underline{\underline{18.961,17}}$

Andelskronen blev senest godkendt til kr. 18.961,17 på ordinær generalforsamling den 12.03.201

Noter til årsrapporten for 2019

Note 12. Andelsværdi pr. andel

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Enghave Plads 3, st. tv. (erhverv)		100	
2	Enghave Plads 3, st. th. (erhverv)		76	
3	Enghave Plads 3, 1. tv.	6.000	60	1.137.670
4	Enghave Plads 3, 1. th.	8.600	86	1.630.661
5	Enghave Plads 3, 2. tv.	6.200	62	1.175.592
6	Enghave Plads 3, 2. th.	13.600	136	2.578.719
7	Enghave Plads 3, 3. tv.	6.000	60	1.137.670
8	Enghave Plads 3, 3. th.	8.600	86	1.630.661
9	Enghave Plads 3, 4.	14.600	146	2.768.331
10	Enghave Plads 3, 5. tv.	6.400	64	1.213.515
11	Enghave Plads 3, 5. th.	8.200	82	1.554.816
12	Dybbølsgade 61, 1. tv.	7.800	78	1.478.971
13	Dybbølsgade 61, 1. th.	7.800	78	1.478.971
14	Dybbølsgade 61, 2. tv.	8.000	80	1.516.893
15	Dybbølsgade 61, 2. th.	7.600	76	1.441.049
16	Dybbølsgade 61, 3. tv.	7.900	79	1.497.932
17	Dybbølsgade 61, 3. th.	7.700	77	1.460.010
18	Dybbølsgade 61, 4. tv.	7.800	78	1.478.971
19	Dybbølsgade 61, 4. th.	7.800	78	1.478.971
20	Dybbølsgade 61, 5. tv.	7.600	76	1.441.049
21	Dybbølsgade 61, 5. th.	8.000	80	1.516.893
22	Flensborggade 33, st. th.	4.300	43	815.330
23	Flensborggade 33, 1. tv.	10.000	100	1.896.117
24	Flensborggade 33, 1. th.	5.300	53	1.004.942
25	Flensborggade 33, 2. th.	5.100	51	967.020
26	Flensborggade 33, 3.	10.300	103	1.953.000
27	Flensborggade 33, 4.	10.300	103	1.953.000
28	Flensborggade 33, 5. tv.	5.200	52	985.981
29	Flensborggade 33, 5. th.	10.000	100	1.896.117
30	Flensborggade 35, st. tv.	4.700	47	891.175
31	Flensborggade 35, st. th.	5.100	51	967.020
32	Flensborggade 35, 1. tv.	5.000	50	948.059
33	Flensborggade 35, 1. th.	4.800	48	910.136
34	Flensborggade 35, 2. tv.	4.900	49	929.097
35	Flensborggade 35, 2. th.	4.900	49	929.097
36	Flensborggade 35, 3.	14.700	147	2.787.292
37	Flensborggade 35, 4. tv.	5.100	51	967.020
38	Flensborggade 35, 4. th.	9.600	96	1.820.272
39	Flensborggade 35, 5. th.	4.900	49	929.097
	Transport	280.400	2.980	53.167.117

Noter til årsrapporten for 2019

Note 12. Andelsværdi pr. andel (fortsat)

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi</u>
	Transport	280.400	2.980	53.167.117
40	Flensborggade 37, st.	9.000	90	1.706.505
41	Flensborggade 37, 1.	14.900	149	2.825.214
42	Flensborggade 37, 2. tv.	5.100	51	967.020
45	Flensborggade 37, 3. th.	5.100	51	967.020
46	Flensborggade 37, 4. th.	5.100	51	967.020
47	Flensborggade 37, 5.	10.000	100	1.896.117
48	Sankelmarksgade 2, st. (erhverv)		133	
49	Sankelmarksgade 2, 1. tv.	6.700	67	1.270.398
50	Sankelmarksgade 2, 1. th.	9.100	91	1.725.466
51	Sankelmarksgade 2, 2. tv.	6.700	67	1.270.398
52	Sankelmarksgade 2, 2. th.	9.100	91	1.725.466
53	Sankelmarksgade 2, 3. tv.	7.200	72	1.365.204
54	Sankelmarksgade 2, 3. th.	8.600	86	1.630.661
55	Sankelmarksgade 2, 4. tv.	7.000	70	1.327.282
56	Sankelmarksgade 2, 4. th.	8.800	88	1.668.583
57	Sankelmarksgade 2, 5. tv.	6.700	67	1.270.398
58	Sankelmarksgade 2, 5. th.	9.100	91	1.725.466
59	Sankelmarksgade 4, st. tv.	4.800	48	910.136
60	Sankelmarksgade 4, 1. tv.	4.700	47	891.175
61	Sankelmarksgade 4, 1. th.	8.900	89	1.687.544
62	Sankelmarksgade 4, 2. tv.	4.600	46	872.214
63	Sankelmarksgade 4, 2. th.	9.000	90	1.706.505
64	Sankelmarksgade 4, 3. tv.	4.800	48	910.136
65	Sankelmarksgade 4, 4. tv.	4.600	46	872.214
66	Sankelmarksgade 4, 4. th.	4.600	46	872.214
67	Sankelmarksgade 4, 5. tv.	4.400	44	834.292
68	Sankelmarksgade 4, 5. th.	4.800	48	910.136
69	Sankelmarksgade 6, st.	8.800	88	1.668.583
70	Sankelmarksgade 6, 1.	15.000	150	2.844.175
71	Sankelmarksgade 6, 2. tv.	5.400	54	1.023.903
73	Sankelmarksgade 6, 3. tv.	10.000	100	1.896.117
74	Sankelmarksgade 6, 3. th.	5.200	52	985.980
75	Sankelmarksgade 6, 4. th.	5.200	52	985.980
76	Sankelmarksgade 6, 5.	10.200	102	1.934.039
	Dybbølsgade 61, st. tv. (fælleslokale)		29	
	<u>I alt</u>	<u>523.600</u>	<u>5.574</u>	<u>99.280.678</u>

Noter til årsrapporten for 2019

Note 13. Nøgletal

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

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2019.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	70	5.236
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	3	309
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	29
B6 I alt	76	5.574

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelses år	1967			
D2 Ejendommens opførelses år	1896			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr. 116.525.000	Kr. pr. m ² 20.905
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			0,00%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for 2019

Note 13. Nøgletal (fortsat)

	Totaler		Kr. pr. andels-m²
H1 Boligafgift		2.103.724	402
H2 Erhvervslejeindtægter		326.637	62
H3 Boliglejeindtægter		0	0
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud	794.673	894.833	682.539
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	152	171	130
	Kr. pr. andels-m²		
K1 Andelsværdi	18.961		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>8.709</u>		
K3 Teknisk andelsværdi	<u>27.670</u>		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	22	20	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>22</u>	<u>20</u>	<u>13</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			54%
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag på gæld	442.433	450.057	460.265
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	86	88