

**Andelsboligforeningen
Enghave Park**

**Årsrapport for 2010 / 2011
15. regnskabsår**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,**

Tensler den 27. 10 2011



dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Århus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Århus N
Tel +45 87 35 78 11
Fax +45 87 35 78 12

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19

*Interessentskab af statsautoriserede
revisionsanpartsselskaber*

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2010 - 30. juni 2011	6
Balance pr. 30. juni 2011	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsregnskabet	10
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Enghave Park CVR nr. 19 66 60 77
Adresse	Alsgade 2-4 Dannevirkegade 1-13 Ny Carlsbergvej 27-29 Enghavevej 56-64 1674 København V
Bestyrelse	Ingrid Johansen (Formand) Poul Erik Bengtson Finn Thomasen Martin Svendsen Birgitte Skytte
Administrator	Administrationshuset A/S Enghave Plads 13 1670 København V Tlf. 70 22 22 15
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/2011 for andelsboligforeningen **Enghave Park**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

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 12. oktober 2011

Bestyrelse



Ingrid Johansen
(Formand)



Poul Erik Bengtson

Finn Thomasen

Martin Svendsen



Birgitte Skytte

Administrator



Administrationshuset A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Enghave Park.

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Enghave Park for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 12. oktober 2011

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgifter, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2011.

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

Omkostninger

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2011.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1997.

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 bygningen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1997 og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer	10 år	eller	10,0%
Installationer	10 år	eller	10,0%
Driftsmidler	10 år	eller	10,0%

Passiver

Egenkapital

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

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. juni 2011, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af kreditinstituttet af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal:

De i note 28 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2010 - 30. juni 2011

<u>Note</u>	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret budget		
		<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
1	Boligafgifter	6.584.436	6.682.600	5.947.994
2	Lejeindtægter	1.031.682	962.460	928.946
3	Andre indtægter	237.211	69.801	87.178
		7.853.329	7.714.861	6.964.118
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	618.690	606.000	578.214
	Vandforbrug	652.825	715.000	714.029
	Elforbrug	199.818	220.000	237.385
	Renovation	280.892	283.100	279.212
	Fortovsordning, Københavns Kommune	58.668	75.000	0
4	Forsikringer og abonnementer	243.756	245.500	236.282
5	Viceværtomkostninger og anden renholdelse	767.846	732.530	831.133
	Telefoncentral	42.000	42.000	42.000
22	Antenneregnskab	-15.349	0	9.386
6	Foreningsomkostninger	388.565	485.200	400.683
	Hensættelse til tab på erhvervsleje	26.256	0	0
7	Vedligeholdelse	1.096.673	800.000	1.040.470
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	55.890	0	59.560
	Trapperenovering	106.000	0	333.313
	Udskiftning af ventiler	705.376	840.000	0
		5.227.906	5.044.330	4.761.667
	Resultat før afskrivninger og renter	2.625.423	2.670.531	2.202.451
8	Afskrivninger	-129.521	-120.000	-119.823
	Resultat før renter	2.495.902	2.550.531	2.082.628
	Låneomkostninger nyt lån	-313.571	0	0
9	Renter, netto	-1.031.167	-1.394.000	-1.050.517
	Resultat før ekstraordinære poster og skat	1.151.164	1.156.531	1.032.111
	Ekstraordinære indtægter salg af andel nr. 31	0	0	1.101.362
	Resultat før skat	1.151.164	1.156.531	2.133.473
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	1.151.164	1.156.531	2.133.473
19	Årets prioritetsafdrag	-924.572	-728.000	-699.201
	Årets resultat efter afdrag	226.592	428.531	1.434.272

Balance pr. 30. juni 2011

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1560 og 1561, Udenbys Vester Kvarter		
11	Dagsværdi iht. valuarvurdering af 29. august 2011	222.500.000	215.100.000
12	Driftsmidler	43.610	51.469
	Ejendommen i alt	<u>222.543.610</u>	<u>215.151.469</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>222.543.610</u>	<u>215.151.469</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
13	Andre tilgodehavender	418.097	299.017
21	Varmeregnskab	127.097	274.442
24	Internet regnskab	10.100	1.200
	Periodeafgrænsningsposter	33.483	36.035
		<u>588.777</u>	<u>610.694</u>
	Likvide midler		
14	Likvide midler	4.777.125	3.649.478
		<u>4.777.125</u>	<u>3.649.478</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.365.902</u>	<u>4.260.172</u>
	Aktiver i alt	<u>227.909.512</u>	<u>219.411.641</u>

Balance pr. 30. juni 2011

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
15	Andelskapital	2.732.600	2.732.600
16	Henlagt til fremtidig modernisering	200.000	200.000
17	Opskrivningshenlæggelse på ejendommen	178.359.036	175.941.127
18	Reserver i alt	-4.054.075	-5.674.898
		<u>174.504.961</u>	<u>170.466.229</u>
	Egenkapital i alt	<u>177.237.561</u>	<u>173.198.829</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	45.981.989	30.116.561
	Markedsværdi, swap-aftale	104.450	574.108
	Forudbetalt leje og deposita	696.948	707.029
		<u>46.783.387</u>	<u>31.397.698</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald	45.097	21.361
	Bygge kredit	0	7.311.307
23	Altanregnskab	350.898	2.686.048
	Indvendig vedligeholdelse	466.232	424.971
25	Anden gæld	3.026.337	4.371.427
		<u>3.888.564</u>	<u>14.815.114</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.671.951</u>	<u>46.212.812</u>
	Passiver i alt	<u>227.909.512</u>	<u>219.411.641</u>
26	Sikkerhedsstillelser		
27	Eventualforpligtelser		
28	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

Andelskroneberegning pr. 30. juni 2011

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) Anskaffessummen	44.140.964
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 29. august 2011	222.500.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	170.000.000

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2011	177.237.561
Regulering hensættelse til vedligeholdelse	-200.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	222.500.000	
Bogført værdi	<u>222.500.000</u>	0

Hensættelse til gård- og kloakreovering samt 1/3 vinduesudskiftning	-3.500.000
---	------------

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	45.981.989	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>46.184.530</u>	<u>-202.541</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u><u>173.335.020</u></u>
--	----------------------------------

eller af indbetalte indskud på i alt kr. 2.732.600	<u>63,43</u>
--	--------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>60,00</u></u>
--	----------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2011 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2010 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2009 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2008 af indbetalt indskud	60,00

Noter til årsrapporten

	<u>2010/2011</u>	Ikke revideret budget <u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter	6.584.436	6.682.600	5.947.994
	<u>6.584.436</u>	<u>6.682.600</u>	<u>5.947.994</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	601.360	590.460	601.263
Lejeindtægter, erhverv	379.373	372.000	328.666
Antenneleje	72.600	0	37.688
Lejetab, tomgangsleje m.v.	-21.651	0	-71.758
Beboerkontingenter mv.	0	0	33.087
	<u>1.031.682</u>	<u>962.460</u>	<u>928.946</u>
3. <u>Andre indtægter</u>			
Vaskeriindtægter	101.537	69.801	87.178
Salg af forbedring	56.879	0	0
Refusion lønsumsafgift	78.795	0	0
	<u>237.211</u>	<u>69.801</u>	<u>87.178</u>
4. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Bygningsforsikring	175.602	177.000	176.394
Glasforsikring	51.470	52.000	51.677
Erhvervsforsikring	12.465	12.000	11.987
ELO	0	0	-8.187
Abonnement DBI	4.219	4.500	4.411
	<u>243.756</u>	<u>245.500</u>	<u>236.282</u>
5. <u>Viceværtomkostninger og anden renholdelse</u>			
Vicevært	700.294	600.000	614.089
Pensioner	27.657	66.000	35.712
Sociale udgifter vicevært	12.415	33.731	46.276
Arbejdstøj og telefon vicevært	9.071	1.799	3.792
Rengøringsartikler	4.000	5.000	5.371
Regulering feriepengeforpligtelse	10.619	0	22.113
Graffiti afrensning	0	22.000	23.531
Snerydning	3.790	4.000	0
Trappevask/vinduespolering/øvrige renholdelse	0	0	80.249
	<u>767.846</u>	<u>732.530</u>	<u>831.133</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2010/2011</u>	Ikke revideret budget	<u>2009/2010</u>
		<u>2010/2011</u>	
6. Foreningsomkostninger			
Generalforsamlinger	2.670	10.000	10.031
Bestyrelsesforplejning og fællesarrangementer	6.064	0	0
Porto, gebyrer og fotokopier	22.812	26.000	33.543
Kontorartikler, møbler og kontormaskiner	19.979	25.700	22.300
Telefongodtgørelse til bestyrelsen	16.800	18.000	18.133
Tyveri fra kassebeholdningen	4.257	0	0
Kontingent, ABF	12.220	12.500	10.685
Gaver & blomster	1.000	1.500	1.407
Revision og regnskab	33.900	33.500	33.500
Administrationshonorar	213.259	213.000	181.115
Anden honorar administrator	10.500	50.000	32.812
Advokat mv. byggesag taglejligheder	0	50.000	0
Vurdering af ejendommen	16.000	15.000	26.000
Varmeregnskab	29.104	30.000	31.157
	<u>388.565</u>	<u>485.200</u>	<u>400.683</u>
7. Vedligeholdelse			
Tag, tagrender, nedløb	10.675		11.979
Glarmester	0		-3.234
Maler	13.157		27.276
Murer	47.704		443.063
Tømrer og snedker	12.237		22.706
VVS-sanitet	151.731		137.559
Faldstammer og kloak	217.198		79.586
Rep. af kloak, gl. forsikringskade ej dækket	73.123		0
Varmeanlæg	269.374		193.687
Låseservice	37.986		22.014
Elinstallationer	48.868		63.223
Feje-/ slåmaskine, reparationer	6.401		2.269
Vaskemaskine / tørretumbler	35.552		26.866
Småanskaffelser / - småmateriel	11.653		10.976
Videoovervågning	72.011		0
Skadedyrsbekæmpelse	89.003		0
Godtgørelse mv.	0		2.500
Budgettet almindelig vedligeholdelse	0	800.000	0
	<u>1.096.673</u>	<u>800.000</u>	<u>1.040.470</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
8. <u>Afskrivninger</u>			
Installationer	121.662	112.000	111.964
Driftsmidler	7.859	8.000	7.859
	<u>129.521</u>	<u>120.000</u>	<u>119.823</u>
9. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter BRF, 5%	34.216	0	67.821
Renteudgifter, Nykredit Realkredit	864.499	672.000	767.866
Swap-aftale Nykredit	160.999	722.000	164.773
Renteudgifter, Nykredit Bank	4	0	6.384
Renteudgifter, Danske Bank	0	0	44.289
Renteudgifter, Kreditorer	0	0	68
	<u>1.059.718</u>	<u>1.394.000</u>	<u>1.051.201</u>
Renteindtægter, Danske Bank	9.674	0	682
Renteindtægter, gældsbev.	3.698	0	0
Rentegodtgørelse, lønsumsafgift	15.179	0	0
Renteindtægter, Nykredit Bank	0	0	2
	<u>1.031.167</u>	<u>1.394.000</u>	<u>1.050.517</u>

10. Skat af årets resultat

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

Det skattepligtige resultat er positivt, men tidligere års skattemæssige underskud modregnes heri, hvorfor der ingen skat er at betale.

Noter til årsrapporten

11. <u>Ejendommens værdi</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
Købspris	18.000.000	18.000.000
Stiftelsesomkostninger	1.086.831	1.086.831
Renovering af vinduer, trappeopgange mv.	1.444.722	1.444.722
Tagudskiftning mv.	8.484.913	8.484.913
Vinduesudskiftning	9.769.036	9.769.036
Årets tilgang på vinduesudskiftning	5.103.753	0
	<u>43.889.255</u>	<u>38.785.502</u>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 170.000.000

<u>Installationer</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
Telefonanlæg m.v.	845.903	676.721	84.590	84.592
Vaskemaskine	273.738	166.524	27.374	79.840
Opdatering bredbånd	96.975	0	9.698	87.277
	<u>1.216.616</u>	<u>843.245</u>	<u>121.662</u>	<u>251.709</u>

<u>Dagsværdi iht. valuarvurdering af 29. august 2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
Købspris	19.086.831	19.086.831
Forbedringer	24.802.424	19.698.671
Installationer	251.709	373.371
Opskrivning af ejendommen til dagsværdi	178.359.036	175.941.127
	<u>222.500.000</u>	<u>215.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 29. august 2011 i henhold til vurdering af 29. august 2011 af ejendomsmægler og valuar Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 170.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,14%. 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.

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

12. <u>Driftsmidler</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
Kopimaskine	20.250	9.619	2.025	8.606
Fejemaskine mv.	58.340	17.502	5.834	35.004
	<u>78.590</u>	<u>27.121</u>	<u>7.859</u>	<u>43.610</u>

Noter til årsrapporten

13.	<u>Andre tilgodehavender</u>		<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>	
	Restance boligafgift / husleje		126.310	32.011	
	Forsikrings sag		37.146	90.519	
	Refusion lønsumsafgift		103.650	0	
	Mellemregning vurdering/elrapport		8.919	70.478	
	Mellemregning Administrationshuset		5.009	0	
	Udlæg andelshaver		134.313	64.000	
	Saniva Vaskemaskiner		0	20.000	
	Kreditnota Gaihede		2.750	0	
	Annullerede elregninger		0	22.009	
			<u>418.097</u>	<u>299.017</u>	
14.	<u>Likvide midler</u>				
	Kassebeholdning, vicevært		1.530	2.918	
	Danske Bank, 4816 040 841, sikringskonto		2.483.687	0	
	Danske Bank, 4816 038 871, byggekredit		1.193.459	0	
	Danske Bank, 4816 033 969, kassekredit max. 3.000.000		1.093.864	3.640.560	
	Danske Bank. 4816 034 604, bestyrelseskonto		4.585	6.000	
			<u>4.777.125</u>	<u>3.649.478</u>	
15.	<u>Andelskapital</u>	<u>Antal m²</u>	<u>Pris</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	Oprindeligt indskud	13.453,00	200	2.690.600	2.668.800
	2 stk. andelserhverv	210,00		42.000	42.000
	Solgt i årets løb	0,00	200	0	21.800
		<u>13.663,00</u>		<u>2.732.600</u>	<u>2.732.600</u>
16.	<u>Henlagt til fremtidig modernisering</u>				
	Saldo primo		200.000	200.000	
	Årets hensættelse		0	0	
	Anvendt af årets hensættelse		0	0	
			<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	
17.	<u>Opskrivningshenlæggelse på ejendommen</u>				
	Saldo primo		175.941.127	185.695.174	
	Årets opskrivning		2.417.909	0	
	Årets nedskrivning		0	-9.754.047	
			<u>178.359.036</u>	<u>175.941.127</u>	

Noter til årsrapporten

18. Reserver	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
Tidligere års resultat	-5.100.790	-7.234.263
Værdiregulering swap aftale	-104.449	-574.108
Dette års resultat	1.151.164	2.133.473
	<u>-4.054.075</u>	<u>-5.674.898</u>

19. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nykredit, Obl.lån, variabel rente	22.633.390	22.633.390	22.633.390	761.171
2 Nykredit, tilpasningslån F1 2,0528%	5.500.000	5.397.025	5.481.056	0
3 Nykredit, tilpasningslån F5 2,9196%	17.848.599	18.527.063	18.070.084	163.401
4 BRF, 5% stående lån	0	0	0	0
	<u>45.981.989</u>	<u>46.557.478</u>	<u>46.184.530</u>	<u>924.572</u>

Nr.

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 Nykredit, Obl.lån, variabel rente | Cibor 6 lån, renten reguleres den 1. januar 2012. |
| 2 Nykredit, tilpasningslån F1 2,0528% | Tilpasses den 1. april 2012 og afdragsfriheden udløber den 31. marts 2019. |
| 3 Nykredit, tilpasningslån F5 2,9196% | Tilpasses den 1. april 2015. |

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 22.999.007, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. juni 2005 til 30. juni 2025.

Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på 4,75% beregnet ud fra Cibor 6 måneder.

Markedsværdien udgør pr. 30. juni 2011 kr. -104.449.

20. Kreditinstitutter	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
Nykredit Bank, konto nr. 8117 283 237	0	131
Danske Bank, byggekredit konto nr. 4816 038 871	0	7.311.176
	<u>0</u>	<u>7.311.307</u>

21. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.697.681	1.432.827
Køb af varme	-1.824.778	-1.707.269
	<u>-127.097</u>	<u>-274.442</u>

Noter til årsrapporten

22. <u>Antenneregnskab</u>		2010/2011
Kabel-TV afgift	587.568	
Aconto antennebidrag	-572.219	-15.349
Saldo pr. 30. juni		<u><u>-15.349</u></u>

23. <u>Altanregnskab</u>		
Saldo pr. 1. juli		-2.686.048
Udgifter	2.435.150	
Indbetalt depositum	-100.000	2.335.150
Saldo pr. 30. juni		<u><u>-350.898</u></u>

24. <u>Internet regnskab</u>		
Saldo pr. 1. juli		1.200
Udgifter	146.700	
Indbetalt bidrag	-137.800	8.900
Saldo pr. 30. juni		<u><u>10.100</u></u>

25. <u>Anden gæld</u>	2010/2011	2009/2010
Revisionshonorar, AP Statsautoriserede Revisorer	33.500	33.500
Afsat el	21.889	36.175
Afsat varme	116.776	0
Skyldig A-skat m.v.	21.072	19.856
Feriepengeforpligtelse	107.639	97.020
Uafregnede handler	1.930.572	2.285.043
Diverse leverandører	794.889	1.899.833
	<u>3.026.337</u>	<u>4.371.427</u>

26. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1560 og 1561 Udenbys Vester Kvarter, kr. 1.800.000 til sikkerhed for lån og kautioner over for Danske Bank for andelshavernes lån til indskud samt sikringskontoen.

Foreningen har stillet betalingsgaranti på kr. 2.479.990 overfor LS-Altan, hvor sikringskontoen er pantsat som sikkerhed herfor.

Noter til årsrapporten

Personlig hæftelse andelshavere

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud, dog for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, så hæfter medlemmerne, uanset stk. 1, personligt og solidarisk, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Der er på foreningens kassekredit med maksimum kr. 3.000.000 taget forbehold fra Danske Bank, hvorfor andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for denne. Pr. 30. juni 2011 udgør saldoen på kassekrediten kr. +1.093.864,25.

27. Eventualforpligtelser

Ophørsbeskatning

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

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

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

Renteswap-aftale

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 22.999.007, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. juni 2005 til 30. juni 2025.

Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på 4,75% beregnet ud fra Cibor 6 måneder. Markedsværdien udgør pr. 30. juni 2011 kr. -104.449.

Noter til årsrapporten

28. Nøgletal

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

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	141	13.453
Andelserhverv	2	210
Boliglejemål	15	1.380
Erhvervslejemål	5	419
	<u>163</u>	<u>15.462</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.442	10.995
Valuarvurdering	16.285	14.390
Anskaffelsessum (kostpris)	3.231	2.855
Foreslået andelsværdi	12.686	11.210
Reserver uden for andelsværdi	957	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	480	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m2	594	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	452	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	848	