

Andelsboligforeningen Enghaven

Enghaven 17 B

8300 Odder

ÅRSRAPPORT 2020

(35. regnskabsår)

Cvr. 36 58 91 16

Annette Faber Nørgaard
Kim Nørgaard
Enghaven 25 D
8300 Odder
Tlf. 28831254 - 28181249

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2020	10-12
Noter	10-12
Nøgletal	13-15
Budget 2021	16

FORENINGSOPLYSNINGER**ANDELSBOLIGFORENINGEN ENGHAVEN****Beliggende**

Enghaven 17 B

8300 Odder

Matr.nr. 24 FÆ, Odder

Bestyrelse

Einar Jacobsen, formand

Finn Thuesen

Grith Zanchetta

Administrator**Lotte Høyer**

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Enghaven.

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

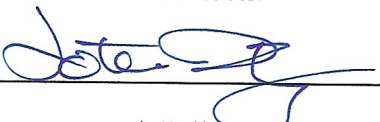
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

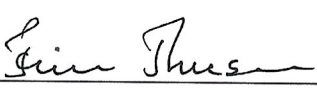
Odder den 19. marts 2021

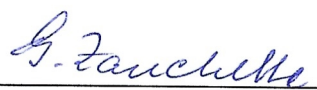
Administrator:


 Lotte Høyer
 Høyer Bogføring

Bestyrelsen


 Einar Jacobsen
 formand


 Finn Thuesen


 Grith Zanchetta

Godkendt på foreningens generalforsamling,

 dirigent

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 derealiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 indekslån m.v.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 seneste offentlige vurdering på balancedagen. 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.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud. Det samlede afdrag på optagne lån vises særskilt.

Ligeledes opføres den samlede indeksregulering af indeksslån særskilt under egenkapitalen.

Endvidere vises de samlede opskrivninger på andelsboligforeningens ejendom, fratrasket kursregulering på langfristet prioritetsgæld.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

Note

	2020 kr.	Ir budget 2020 kr.	2019 kr.
Indtægter			
Boligafgifter	378.100	367.200	367.200
Assistance ved salg ande l	0	0	2.000
Udlejning udstyr	0	0	0
Indtægter i alt	378.100	367.200	369.200
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	191.086	180.000	181.188
2 Forbrugsafgifter	77.038	75.000	78.515
3 Vedligeholdelse, løbende	25.596	50.000	27.292
4 Administrationsomkostninger	24.277	20.000	27.424
5 Øvrige foreningsomkostninger	11.584	8.000	4.895
Omkostninger i alt	329.581	333.000	319.314
Resultat før finansielle poster	48.519	34.200	49.886
Finansielle indtægter		0	0
6 Finansielle omkostninger	-18.918	-20.000	-18.918
Finansielle poster netto	-18.918	-20.000	-18.918
ÅRETS RESULTAT	29.601	14.200	30.968
Forslag til resultatdisponering			
Afdrag lån Nordea kredit	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	29.601	14.200	30.968
	29.601	14.200	30.968

BALANCE PR 31. DECEMBER 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Ejendommen, matr.nr. 24 FÆ, Odder		
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr.	11.600.000	11.600.000
	Materielle anlægsaktiver	11.600.000	11.600.000
	Anlægsaktiver	11.600.000	11.600.000
	Omsætningsaktiver		
8	Likvide beholdninger	335.973	300.498
	Omsætningsaktiver	335.973	300.498
	AKTIVER I ALT	11.935.973	11.900.498

BALANCE PR 31. DECEMBER 2020

Note		2020 kr.	2019 kr.
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskud 12 andele	1.428.000	1.428.000
9	Låneafdrag	8.084.583	8.084.583
10	Indeksregulering	-2.372.583	-2.372.583
11	Opskrivning ejendom	4.361.794	4.362.850
	Overført fra tidligere år	-375.574	-406.541
	Overført af årets resultat	29.601	30.968
	Egenkapital i alt	11.155.821	11.127.277
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til vedligeholdelse	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Langfristet gæld	732.853	730.369
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	732.853	730.369
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Anden gæld	11.373	7.000
14	Varmeregnskab	35.926	35.852
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.299	42.852
	Gældsforpligtelser i alt	780.152	773.221
	PASSIVER I ALT	11.935.973	11.900.498
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er tinglyst ejerpandebrev kr. 660.000 i foreningens ejendom til sikkerhed for Nordea Bank.		
	Andelenes værdi		
	Andelenes værdi beregnet efter seneste offentlige ejendomsværdi. Pr. andel 929.652 svarende til egenkapitalen kr. 11.155.821 for de 12 boliger. Generalforsamlingen kan beslutte en anden værdiansættelsesmetode.		
15	Nøgleoplysninger		

NOTER

Note		2020	2019
1	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskatter	165.723	159.861
	Forsikring	25.363	21.327
		191.086	181.188
2	Forbrugsafgifter		
	Vandafgift	15.796	15.445
	Vandafledningsafgift	32.604	33.760
	Renovation	27.888	28.560
	El cirkulationspumpe	750	750
		77.038	78.515
3	Vedligeholdelse løbende		
	Vandskade	0	0
	Erstatning fra forsikring	0	0
	Reparation VVS	9.642	2.227
	Reparation tagsten	4.650	0
	Reparation sokkel	0	0
	Grønt fællesareal	9.749	9.923
	Rottebekæmpelse	0	14.091
	Grundejerforening	1.555	1.051
		25.596	27.292
4	Administrationsomkostninger		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	12.140	15.109
	Kontorartikler	205	417
	Varmedadministration (Techem)	11.932	11.898
		24.277	27.424
5	Øvrige foreningsomkostninger		
	ABF contingent	2.520	2.448
	Generalforsamling, møder	5.755	300
	Vejfest	1.694	247
	Blomster og gaver	1.615	1.900
		11.584	4.895

NOTER

Note		2020	2019
6	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter Nordea Kredit	17.490	17.490
	Låneomkostninger Nordea Kredit 1/10	1.428	1.428
		<u>18.918</u>	<u>18.918</u>
7	Ejendommen, matr.nr. 24 FÆ, Odder		
	Kostpris pr. 1. januar	7.158.214	7.158.214
	Kostpris pr. 31. december	7.158.214	7.158.214
	Opskrivninger pr. 1. januar	4.441.786	4.441.786
	Årets op/nedskrivning	0	0
	Opskrivninger pr. 31. December	4.441.786	4.441.786
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
8	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	267	2.645
	Bankbeholdning Nordea 9441 705279	10.577	9.871
	Bankbeholdning Nordea 3497 479176	325.129	287.982
		<u>335.973</u>	<u>300.498</u>
9	Låneafdrag		
	Låneafdrag, primo	8.084.583	8.084.583
	Årets afdrag	0	0
		<u>8.084.583</u>	<u>8.084.583</u>

NOTER

Note		2020	2019
10	Indeksregulering		
	Indeksregulering, primo	-2.372.583	-2.372.583
	Årets indeksregulering	0	0
		<u>-2.372.583</u>	<u>-2.372.583</u>
11	Opskrivning ejendom		
	Opskrivning ejendom	4.441.786	4.441.786
	Kursregulering kreditforeningslån	-79.992	-78.936
		<u>4.361.794</u>	<u>4.362.850</u>
12	Langfristet gæld		
	Nordea Kredit, obligationslån 2% opr. 660.000	660.000	660.000
	Kursregulering	79.992	78.936
	Låneomkostninger, lån Nordea Kredit	-7.139	-8.567
		<u>732.853</u>	<u>730.369</u>
13	Anden gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	11.373	7.000
		<u>11.373</u>	<u>7.000</u>
14	Varmeregnskab		
	Indbetalt a'conto af medlemmer	122.400	122.400
	Indbetalt til værket	86.474	-86.548
		<u>35.926</u>	<u>35.852</u>

Note 15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andels - boligforeningen Standard A 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.20		31.12.19	31.12.18
		Antal	BBRAreal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger Erhvervsandele	12	1253	1253	1253
B2	Boliglejemål Erhvervslejemål				
B3	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)				
B4					
B5					
B6	I alt	12	1253	1253	1253

	I Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi- en?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives Jorde- ingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

	I Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Her udover hæfter andels- haverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- pri- sen	Valuarvurdering	Offentlig vurde- ring
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andels- værdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderings- princip	11.600.000	9.257

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	andre reserver (F3) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebeta les ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse ilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divide- ret med det samlede areal for andele på ba- lancedagen (B1 +B2)	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	31.805 x 12 /1253	302
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balance- dagen (BI+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
U	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	43	25	24

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.903	Andelsværdi på balancedagen (egenkapital) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (BI+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	354	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (BI+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.257	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hh v. løbende og genopretning og renovering) jf. resultat-opgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	23	22	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. m2)	23	22	21

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen Uf. balancen) - gældsforpligtelser i alt Uf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen Uf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (BI+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 sidste tre år)	0	0	0

BUDGET 2021
(Ikke revideret)

Note

		Ikke revideret Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
	Indtægter		
	Boligaftifter	381.600	381.600
	Salgsomkostninger andel	0	0
	Udlejning udstyr	0	0
	Indtægter i alt	381.600	381.600
	Omkostninger		
1	Ejendomsskat og forsikringer	180.000	180.000
2	Forbrugsafgifter	75.000	75.000
3	Vedligeholdelse, løbende	50.000	50.000
4	Administrationsomkostninger	20.000	20.000
5	Øvrige foreningsomkostninger	8.000	8.000
	Omkostninger i alt	333.000	333.000
	Resultat før finansielle poster	48.600	48.600
6	Finansielle indtægter	0	0
7	Finansielle omkostninger	-20.000	-20.000
	Finansielle poster netto	-20.000	-20.000
	ÅRETS RESULTAT	28.600	28.600