

Andelsboligforeningen
AB Eng/Dyb
Enghave Plads 1/ Dybbølsgade 70

København,
Den 9. marts 2016

CVR 19487938

Stiftelse den 1. september 1996
Frivillig momsregistreret den 1. januar 2013

Årsrapport Skatteregnskab 2015

Administrator

Ekstern regnskabskonsulent

Elsebeth Vienberg

Vodroffs Tværgade 3 D, 3-sal. 004

1909 Frederiksberg C

Tlf. 24 45 89 38

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 34 20 99 36

Grant Thornton

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

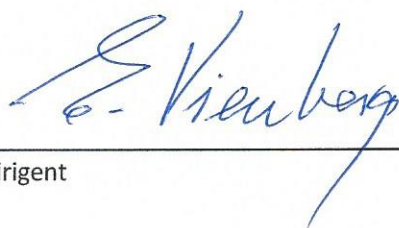
Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen

Tlf. 35 27 51 00 mobil 40 31 70 73

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Ledelsens beretning	5
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsen	6
Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten	7
Årsrapport 01/01-31/12-2015	
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015	10
Note 1 opgørelse af andelskronen 31. december 2015	12
Noter til resultatopgørelsen	13
Noter til aktiver	19
Noter til passiver	21
Eventualforpligtigelser	24
Nøgletal	25
Selskabsskat, opgørelse af skattepligtig indkomst	27
Øvrige bilag	
Budget 2016	28

Godkendt på foreningens generalforsamling den 6. april 2016



Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Foreningens navn er AB Eng/Dyb Enghave Plads 1, 1670 Kbh. V - Dybbølsgade 70, 1721 Kbh. V Hjemsteds kommune København		
Formål	Foreningens formål er, at eje og drive ejendommen matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter.		
Bestyrelse	Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen Formand og kasserer må ikke afgå i samme år		på valg
	Anders Lorentzen	Formand	2016
	Nina Kamstrup-Larsen	Næstformand	2017
	Anne Thomas Rubow	Sekretær/kasserer	2017
	Mikkel Roskjær Andersen	Bestyrelsesmedlem	2016
	Kristian Klevin	Bestyrelsesmedlem	2017
Suppleanter	Omri Ross og Alice Kaiser		
Vicevært	Mikkel Roskjær Andersen med virkning pr. 1. maj 2011		
Ejendom	Matr.nr. 1132 Udenbys Vester	Ejdm.nr. 120805	
	Etageejendom grundareal 444 m2 bygningsgrundareal 291 m2 Opførelsesår 1900		
	Bygningsareal	1455 m2	
	Beboelse	1164 m2	
	Erhverv butik	284 m2	
	Erhverv kælder	139 m2	
	Kælder	152 m2	
	Etage areal	1739 m2	
Ejendomsværdi	Grundværdi	2.397.600	
	Bygninger	<u>21.002.400</u>	
	I alt	23.400.000	
	Vurderingsår 1. oktober 2014		
	Seneste valuarvurdering 31. december 2014	28.700.000	
	Gældende 18 måneder indtil 30. juni 2016		
Administrator	Ekstern konsulent Elsebeth Vienberg		
Revision	Grant Thornton Stockholmsgade 45 - 2100 København Ø stats.aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen		
Bankforbindelse	Danske Bank reg.nr. 9444 konto 2640-035-474		
PBS-nummer	7234325		
FI-kreditnummer	800011229		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Ændringer i egenkapital

Der har ikke været ændringer/reguleringer i året.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og erhvervslejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Øvrige indtægter indtægtsføres i i takt med oplysninger/modtagelse af disse.

Der opkræves a/c vand og varme særskilt for både andelshavere og erhvervslejemål, som indgår i forbrugsregnskab. Der opkræves særskilt for erhvervslejemål øvrige vand-og varmemeforbrugsomkostninger.

Omkostninger, forbrugsudgifter og vedligeholdelse

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen ved regnskabsårets afslutning.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteudgifter, samt omprioriteringsomkostninger og afskrivning på låneomkostninger realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør aktuel skat for regnskabsåret. Skatteprocent 23,5 %

Balance

Immaterielle aktiver

Låneomkostninger aktiveres, og afskrives i takt med afvikling.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens bygning for andelshaverne. Bygning for erhverv afskrives skattemæssigt med 423 etage m² af samlet etage m 1739.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostprisen på balancedagen.

Ejendommens bogførte værdi, er ikke lig med handelsværdien. Handelsværdien fastsættes efter generalforsamlings beslutning, enten ved seneste offentlige vurdering, eller ved valuarvurdering som ikke må være mere end 18 mdr. gammel.

Foreningens øvrige materielle aktiver, herunder tekniske anlæg, værdiforbedring andelshaverne, genopretning af ejendommen mm., afskrives baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Bygning erhverv	4% skattemæssigt
Tekniske anlæg	4% Fælles afskrivning
Værdiforbedring andelshaverne	5% nedskrivning
Genopretning af ejendommen	4% Fælles afskrivning
Opførelse af andre bygninger	10% nedskrivning
Inventar og driftsmateriel	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud. Overført resultat indeholder alene akkumuleret resultat. Under reserver fortj. ved salg af egne andele indregnes værdistigning ved salg og frigivet indvendig vedligeholdelse, samt afkøb af forbedring.

Reserver til imødegåelse af værdiforringelse.

Eventuelle andre reserver jf. vedtægt § 26.4 og § 26.5 til fremtidig vedligeholdelse indgår ikke i beregningen af andelskroneværdien.

Hensatte forpligtigelser

Foreningens forpligtigelser overfor tredjemand deposita erhverv indregnes med den nominelle værdi.

Udskudt skat, ophørsbeskatning

Der indregnes ikke udskudt skat idet der fortsat er erhvervsudlejning.

Gæld

Gæld optages til kontantværdi.

Prioritetsgæld optages til nominel gæld på statusdagen.

Ved anvendelse af urealiserede kursreguleringer indregnes der på særskilt opkrivningskonto.

Opgørelse af andelsværdi

Andelsværdi opgøres jf. Andelsboligloven kapitel 2 § 5, litra a, b eller c.

Øvrige noter

Eventualforpligtigelser, herunder sikkerhedsstillelser

Nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation, samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer jf. § 16.b at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Ansættelsen er gældende frem til næste generalforsamling medmindre der sker væsentlige værdireguleringer.

Ledelsens beretning**Hovedaktiviteter**

Andelsboligforeningens formål er, at eje og drive en udlejningsejendom/andelsboligforening

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdisættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronværdien og en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld, samt eventuelle udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen.

I opgørelsen af andelskronværdien er der foretaget en hensættelse til vedligeholdelse på kr. **1.200.000,-**. Der indregnes ikke hensættelse til udskudt skat, da der fortsat drives udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31. december 2015. Der er optaget lån med fast rente. Der betales afdrag på alle lån.

Bestyrelsen har afholdt møder 1 gang månedligt i årets løb. Årets vedligeholdelse udgør kr. 303.122,00

Vedligehold, løbende småreparationer	9.073
Vedligehold § 13.3, tilslutning omlægning beboelse	0
JME Opretning af kældergulv	50.438
JME Lyskasser gård/gade	66.006
Vinduespladsen, udskiftning af hoveddøre	104.949
JME Køkkentrappe nederste del Dybbølsgade	72.656
I alt	<u>303.122</u>

Der er fremlagt diverse tilbud på vedligeholdelse som forventes gennemført år 2016, bl.a.

Ny faldstamme hovedtrappen Enghave Plads 1, samt altan projekt. Øvrige efter bestyrelsens prioritet.

Finansiering sker dels ved anvendelse af ikke brugte midler fra seneste låneomlægning, samt særskilt lån for finansiering af altan projekt.

Handler i året

Der har ikke været handler/overdragelser i året.

Gårdlauget

Foreningen er repræsenteret i gårdlauget ved andelshaver Anders Lind & Kristine Rydahl

Der er afholdt generalforsamling den 27. april 2015 for regnskabsår 2014

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Administrator- og bestyrelsens påtegning

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

Regnskabet er udarbejdet med henblik på, at opnå størst mulig sikkerhed for foreningens faktiske egenkapital uden op- og nedskrivninger af ejendomsværdi, og øvrige reguleringer, samt den skattepligtige indkomst.

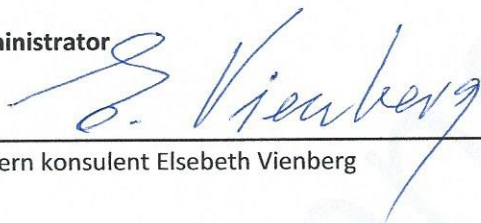
Det er vores opfattelse, at dette reviderede årsregnskab giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Andelskroneværdi kr. 49,58 indstilles til godkendelse, gældende til næste lovlige ordinære generalforsamling

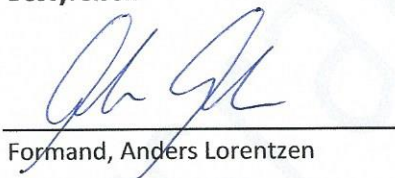
Bestyrelsens regnskabsmøde København, onsdag den 9. marts 2016

Administrator



Ekstern konsulent Elsebeth Vienberg

Bestyrelsen



Formand, Anders Lorentzen



Næstformand Nina Kamstrup-Larsen



Kasserer Anne Thomas Rubow



Best.medlem Mikkel Roskjær Andersen



Best.medlem Kristian Klevin

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til medlemmerne i AB Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AB Eng/Dyb for regnskabsåret 1 januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5. stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budget, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven § 5, stk. 11, og § 6. stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er, at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er, at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

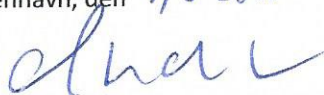
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultat af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 9/3 2016



Grant Thornton statsautoriseret revisionspartnerselskab cvr 34 20 99 36
Stockholmegade 45 2100 Kbh. Ø
Anders Holmgard Christiansen, statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015

	note	Realiseret 12. mdr	Realiseret 12. mdr
Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013		2015	2014
Indtægter			
Andelshavere			
Boligafgift Enghave Plads 1	2	351.552	346.256
Boligafgift Dybbølsgade 70	2	189.720	186.864
Tillæg altan bolig 5 & 6		3.204	3.204
		544.476	536.324
Udlejning erhverv			
Momspligtig erhvervsleje	3	421.499	425.000
Momsfri skatter erhverv	4	12.732	1.872
		434.231	426.872
Andre indtægter			
Momsrefusion	5	34.518	62.915
Erhverv andel af affaldsgebyr opkrævet		5.575	5.313
Erhverv øvrige forbrugsomkostninger opkrævet efterreg. gl.år		1.044	9.624
Rykkergebyr for sen indbetaling		0	200
		41.137	78.052
Indtægter i alt		1.019.844	1.041.248
Drift-og vedligeholdelse			
Momsfri forsikringer og bidrag til gårdlauget	6	73.697	73.154
Momsfri ejendomsskatter	7	65.125	61.145
Dagrenovation og renholdelse	7	73.544	60.018
Vicevært & trappevask	8	75.212	57.010
Sagsomkostninger "krav mod tidligere administrator/revision"	9	0	44.347
Drift-og vedligehold erhverv (udlejning)	9	6.970	37.778
Vedligeholdelse	11	303.122	214.550
		597.670	548.002
Forbrugsudgifter			
EL-forbrug	12	6.784	7.759
Øvrige vand- og varmemeforbrugsudgifter, eksklusive afsk. tek.anlæg	12	-6.990	22.829
Varme-og vand udgifter ejendommen		3.410	2.417
		3.204	33.005
Køb af fremmed rådgivning			
Teknisk rådgivning og øvrig assistance	13	18.933	0
Revision & advokat	14	17.500	45.031
Ekstern regnskabskonsulent	14	27.300	28.350
		63.733	73.381
Udgifter i alt		664.607	654.388

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015

	note	Realiseret 12. mdr	Realiseret 12. mdr
Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013		2015	2014
Andelsforening			
Momsfri administration	15	750	1.546
Øvrig administration	15	4.646	2.616
Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt	16	7.607	14.582
		13.003	18.744
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER OG FINANSIERING		342.234	368.116
Afskrivninger			
Nedskrivning værdiforbedring andelshavere		52.657	52.657
Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		269.875	269.873
	17	322.532	322.530
Finansiering			
Renteindtægter		-1	0
Prioritetsrenter & bidrag		317.847	412.378
Omprioritering		0	173.959
Netto finansiering	18	317.846	586.337
Nedskrivning låneomkostninger	18	1.445	1.219
		319.291	587.556
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		-299.589	-541.970
Selskabsskat			
Foreningens skattepligtige resultat er i indeværende år negativt, side 18			
ÅRETS RESULTAT EFTER SKAT		-299.589	-541.970
Betalte prioritets afdrag	19	-240.262	-209.161
Årets resultat efter afdrag på gæld		-539.851	-751.131
Årets disponering			
Betalte prioritetsafdrag		240.262	209.161
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		-322.532	-322.530
Nedskrivning låneomkostninger		-1.445	-1.219
I alt		-83.715	-114.588
Resterende andel af resultat		-215.874	-427.382
Disponeret i alt		-299.589	-541.970

AKTIVER**BALANCE 31. december 2015**

	note	31.dec.2015	31.dec.2014
Anlægs aktiver			
Immaterielle anlægs aktiver			
Omprioritering tinglysning og låneomkostninger	20	<u>60.810</u>	<u>62.255</u>
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter	21	6.036.640	6.236.676
Tekniske installationer	22	2.123.215	2.238.292
Opførelse af andre bygninger	23	<u>11.134</u>	<u>18.554</u>
		<u>8.170.989</u>	<u>8.493.522</u>
Anlægs aktiver i alt		8.231.799	8.555.777
Omsætningsaktiver			
Restancer	24	9	5.761
Andre tilgodehavender	25	17.521	33.098
Forudbetalt periodeposter	26	<u>4.393</u>	<u>37.855</u>
		<u>21.923</u>	<u>76.714</u>
Likvide beholdninger			
Danske Bank konto 9444-2640-035-474		<u>1.498.881</u>	<u>1.606.339</u>
		<u>1.498.881</u>	<u>1.606.339</u>
Omsætnings aktiver i alt		1.520.804	1.683.053
AKTIVER I ALT		9.752.603	10.238.830

PASSIVER**BALANCE 31. december 2015**

			note	31.dec.2015	31.dec.2014
Egenkapital	m2	pris			
Andelsindskud	1164	330		<u>384.120</u>	<u>384.120</u>
Reserve					
Reserve værdi af salg af egne andele			27	602.317	602.317
Foreningskapital, overført resultat			28	<u>-1.145.575</u>	<u>-845.981</u>
				<u>-543.258</u>	<u>-243.664</u>
Egenkapital i alt				-159.138	140.456
Hensatte forpligtigelser					
Deposita erhvervslejemål			29	182.795	179.700
Hensat fraflyt Erhverv				0	1.620
Vand depositum fraflyttet				0	1.500
Varmedeposita fraflyttet				0	2.900
Hensatte forpligtigelser i alt				<u>182.795</u>	<u>185.720</u>
Gældsforpligtigelser					
Langfristet prioritetsgæld					
Realkredit pant.nr. 1294.7955	hovedstol	rente	løbetid		
Grundejernes Investeringsfond	1.207.000	1,500%	18,5 år	825.887	863.185
Realkredit Danmark fast rente lån 023	8.980.000	2,500%	29 år	<u>8.777.036</u>	<u>8.980.000</u>
				<u>9.602.923</u>	<u>9.843.185</u>
Urealiseret kursregulering lån 023	64.526				
Kursværdi ultimo	9.667.449				
Kortfristet gældsforpligtigelser					
Forudbetalt boligafgift og leje				0	180
Skyldige vareleverandører og tj.ydelser			30	22.822	11.480
Skyldige omkostninger			31	17.500	17.500
Skyldig årsafregning forbrugsregnskaber			32	9.752	0
Skyldig vandregnskab			33	15.864	1.696
Skyldig varmeregnskab			34	34.042	22.872
				<u>99.980</u>	<u>53.728</u>
Skyldig offentlige instanser					
Skyldig A-skat & ambi				2.879	3.537
Skyldig momsrefusion			35	<u>23.164</u>	<u>12.204</u>
				<u>26.043</u>	<u>15.741</u>
Gældsforpligtigelser i alt				9.728.946	9.912.654
PASSIVER I ALT				9.752.603	10.238.830
Eventualforpligtigelser og nøgletal			note 36, 37		

Note 1

Opgørelse af andelskronen den 31. december 2015

ABL Kapitel 2, § 5

Valuarvurdering

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk.2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue.

- Anskaffelses prisen
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- Den seneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Beregning:
$$\frac{\text{Ejendomsværdien} + \text{øvrige aktiver} - \text{foreningens gæld}}{\text{Andelskapital}}$$

Andelsboliglovens Kap.2 § 5, stk. 2 litra B valuarvurdering af 31. december 2015

Hensatte vedtægts reserver til vedligeholdelse indregnes ikke i beregning af andelskroneværdi

Valuarvurdering af 31. december 2014 gældende til 30. juni 2016	28.700.000
Omsætningsaktiver	21.923
Likvide beholdninger	1.498.881
Hensatte forpligtigelser	-182.795
Realkredit Institutioner, pantebrevsgæld	-9.602.923
Kursregulering til obligationsgæld kurs ca. 99,27	-64.526
Kortfristet gæld	-99.980
Skyldig off. Instanser	-26.043
Reguleret egenkapital	20.244.537
Vedligeholdelse i henhold til tilstandsrapport af juli 2011 (10 års plan)	-1.200.000
Reguleret værdi	19.044.537

Værdi af andelsbeviser = fordelingstal	1164 x 330	384.120
Andelskrone værdi pr. 1 andelskrone		49,58
Andelskrone pr. m2	1164	16.361,29

Værdi for type:	m2	værdi	Indskud		Gældende værdi	Sidste år	ændring
Andelsbolig	51	330	16.830	x	49,58 kr. 834.426 kr.	820.574 kr.	13.852
Andelsbolig	92	330	30.360	x	49,58 kr. 1.505.238 kr.	1.480.252 kr.	24.986
Andelsbolig	97	330	32.010	x	49,58 kr. 1.587.045 kr.	1.560.700 kr.	26.345
Andelsbolig	102	330	33.660	x	49,58 kr. 1.668.851 kr.	1.641.148 kr.	27.703

Andelskroneværdi sidste regnskabsår 31. december 2014	kr.	48,76
Andelskroneværdi sidste regnskabsår pr. m2	kr.	16.090

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12. mdr
		2015	2014
Note 2. Boligafgifter ekskl. tillæg	m2		
Andelsbolig 3- Enghave Plads 1, 1.tv	92	42.780	42.136
Andelsbolig 4- Enghave plads 1, 1.th	97	45.108	44.428
Andelsbolig 5- Enghave Plads 1, 2.tv	92	42.780	42.136
Andelsbolig 6- Enghave Plads 1, 2.th	97	45.108	44.428
Andelsbolig 7- Enghave Plads 1, 3.tv	92	42.780	42.136
Andelsbolig 8- Enghave Plads 1, 3.th	97	45.108	44.428
Andelsbolig 9- Enghave Plads 1, 4.tv	92	42.780	42.136
Andelsbolig 10- Enghave Plads 1, 4.th	97	45.108	44.428
	756	<u>351.552</u>	<u>346.256</u>
Andelsbolig 13-14 Dybbølsgade 70, 1.	102	47.436	46.720
Andelsbolig 15-16 Dybbølsgade 70. 2.	102	47.436	46.720
Andelsbolig 17- Dybbølsgade 70. 3.tv	51	23.712	23.356
Andelsbolig 18- Dybbølsgade 70, 3.th	51	23.712	23.356
Andelsbolig 19- Dybbølsgade 70, 4.tv	51	23.712	23.356
Andelsbolig 20- Dybbølsgade 70, 4.th	51	23.712	23.356
	408	<u>189.720</u>	<u>186.864</u>
Boligafgifter i alt	1164	541.272	533.120
Note 3. Erhvervslejeindtægter momspligtig			
Der opkræves a/c vand og varme, samt øvrig forbrug særskilt	m2		
Erhverv 1	93	130.056	129.600
Erhverv 1 kælder	109	28.716	27.876
Erhverv 2	54	80.880	82.116
Erhverv 2 kælder	30	6.864	6.804
Erhverv 11	83	134.720	136.736
Erhverv 12	54	40.263	41.868
Ændring skyldes omlægning af momsfri skatter i året	423	<u>421.499</u>	<u>425.000</u>
Indtægter i alt		962.771	958.120
Note 4. Opkrævet momsfri skatter erhverv			
Erhverv 1		4.164	768
Erhverv 2		2.424	384
Erhverv 11		3.720	432
Erhverv 12		2.424	288
		<u>12.732</u>	<u>1.872</u>
Note 5. Momsrefusion			
Momsrefusion af fælles drift		12.638	18.981
Momsrefusion af fælles vedligeholdelse og genopretning		14.746	20.066
Momsrefusion af direkte erhverv		1.394	16.425
Momsrefusion af øvrige tidl.års vedligehold 10 års reglen		5.740	7.443
		<u>34.518</u>	<u>62.915</u>

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2015	12. mdr 2014
Note 6. Momsfri forsikringer og bidrag gårdlaug		
<i>Forsikringer</i>		
Gjenside bygningsforsikring police 4658038	35.903	35.415
Formidler provision	6.257	6.273
Lovpl.arb.skade tryk police 6558900127535	2.357	2.286
	<u>44.517</u>	<u>43.974</u>
<i>Blomstens Gårdlaug</i>		
Årets bidrag til fælles gårdanlæg	<u>29.180</u>	<u>29.180</u>
Momsfri i alt	73.697	73.154
Note 7. Ejendoms skat, dagrenovation og renhold		
<i>Momsfri ejendomsskatter</i>		
Grundskyld	64.610	60.724
Rottebekæmpelse	515	421
	<u>65.125</u>	<u>61.145</u>
<i>Dagrenovation og renhold</i>		
Affaldsgebyr 14 boliger (inkl. andel for erhverv)		
Grundgebyr	5.285	5.285
Dagrenovationsgebyr	13.205	11.110
Ordningsgebyr	17.045	16.940
Overført andel erhverv	-6.970	-6.642
Administrationsgebyr	2.538	2.538
Vejbidrag renhold fortov City	8.114	8.010
Vejbidrag renhold fortov Brokvarter	9.714	9.589
Renhold- og oprydning af loftrum	8.500	4.625
Ombygning/oprydning loftsrum	16.113	0
Rens graffiti ejendom	0	8.563
	<u>73.544</u>	<u>60.018</u>
Skatter og renhold i alt	138.669	121.163
Note 8. Vicevært		
Vicevært efter regning	48.125	50.312
Rengøring- og vinterartikler	250	1.517
Øvrig renholdelse og håndværktøj	1.900	661
Mulbjerg Trappevask	24.937	4.520
	<u>75.212</u>	<u>57.010</u>

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2015	12.mdr 2014
Note 9. Udlejning erhverv drift-og vedligeholdelse		
<i>Sagsomkostninger</i>		
Tab sagsomkostninger stævning år 2013	0	41.035
Berammelses gebyr og advokat	0	3.312
	<u>0</u>	<u>44.347</u>
<i>Drift- og vedligeholdelse erhverv</i>		
Nedsænket loft efterrep. Kaffeplantagen	0	13.125
Udskiftning EL-installationer Mania Cph	0	10.323
Stoppet faldstamme Cafe Snork	0	7.688
Erhverv affaldsgebyr	6.970	6.642
	<u>6.970</u>	<u>37.778</u>
Udlejning erhverv i alt	6.970	82.125
Note 10. Vandskader, medtages ikke i oversigt for dette år		
Ingen ejendoms- eller vandskader i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 11. Vedligeholdelse		
<i>Vedligehold, løbende</i>		
Låse-og nøgleservice gadedøre og porte	0	7.430
EL-artikler belysning	625	2.671
Elektriker censorer opgange og trapperelæ	8.448	0
Snedker/Tømrer tagvinduer	0	5.530
Køkkentrapper	0	2.625
	<u>9.073</u>	<u>18.256</u>
<i>Vedligehold vedtægt § 13.3</i>		
VVS tilslutning forsyning og afløb	0	14.200
VVS tilslutning rør koldt/varmt vand	0	6.778
VVS tilslutning faldstammer	0	24.862
	<u>0</u>	<u>45.840</u>
<i>Vedligehold ejendom</i>		
Kælder og Fundering	50.438	0
Facader og Sokkel	66.006	33.375
Vinduer og døre	104.949	0
Opgange og trapper	72.656	14.125
Digitalt dørtelefon anlæg	0	7.556
Fælles afløb kælder	0	69.148
Røgalarmer	0	26.250
	<u>294.049</u>	<u>150.454</u>
Vedligeholdelse i alt	303.122	214.550

			Noter til resultatopgørelsen	
			Realiseret	Realiseret
			12. mdr	12.mdr
			2015	2014
Note 12. Forbrugsudgifter	<i>år 2015</i>	<i>år 2014</i>		
<i>Fælles EL-forbrug</i>	<i>Kwh</i>	<i>Kwh</i>		
EL-netmåler abnm. målere			1.220	1.125
EL-måler 662593, kælder, varmecentral mm	1.887	2.260	4.176	4.950
EL-måler 908950, opgang/udebelysning mm	627	769	1.388	1.684
	<u>2.514</u>	<u>3.029</u>	<u>6.784</u>	<u>7.759</u>
Note 12. Øvrige forbrugsomkostninger				
<i>Opkrævet øvrig forbrugsudgifter erhverv momspligtig</i>				
Erhverv 1			-12.548	-15.840
Erhverv 2			-5.219	-6.720
Erhverv 11			-5.157	-5.505
Erhverv 12			-3.355	-4.128
			<u>-26.279</u>	<u>-32.193</u>
<i>Øvrige vand-og varmemeforbrugsudgifter (ekskl. afskrivning tek.anlæg)</i>				
Service og vedligehold fjern- og centralvarmeanlæg, brugsvandsvekslere			0	36.230
VVS Fyrrum			0	7.871
Varmemålere andelshavere og erhverv, trapper og kælder			0	-2.100
Regulering varmeregnskab sidste år			3.113	1.158
Afsat honorar udarbejdelse af forbrugsregnskab			12.032	7.680
Kontrolmåling, manual og SGW databokse			2.994	2.992
HOFOR målerabnm. vandaflæsning			1.150	1.191
			<u>19.289</u>	<u>55.022</u>
Netto øvrige vand-og varmemeforbrugsudgifter i alt			-6.990	22.829
Note 13. Teknisk rådgivning og øvrig assistance				
<i>Teknisk assistance</i>				
Svalebæk eftersyn tag			2.683	0
Arkitekt PJP projekt faldstammer			6.250	0
Cama Architects faldstamme projekt mm			10.000	0
			<u>18.933</u>	<u>0</u>
Note 14. Køb af ekstern administration				
<i>Revision & Advokat</i>				
Advokat bistand			0	7.031
Revision regulering gl. år			0	5.975
Afsat revision indeværende år			15.000	15.000
Revision skatteregnskab			2.500	2.500
Revision særskilt regnskabsrådgivning			0	14.525
			<u>17.500</u>	<u>45.031</u>
<i>Anden administration</i>				
Honorar Elsebeth Vienberg (A-indkomst u/feriepenge)			27.300	28.350
Ekstern administration i alt			44.800	73.381

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2015	12. mdr 2014
Note 15. Foreningsomkostninger		
<i>Momsfri administrationsudgifter</i>		
Bankgebyrer	0	310
Officielle attester & årsopgørelser kreditinstitutter	750	325
Øvrige momsfri og regnskabsdifferencer	0	911
	<u>750</u>	<u>1.546</u>
Note 15. Foreningsomkostninger, fortsat		
<i>Fælles administrationsudgifter</i>		
PBS-betalingservice	1.727	1.733
Tryk og kopiering	2.919	883
	<u>4.646</u>	<u>2.616</u>
Foreningsadministration i alt	5.396	4.162
Note 16. Foreningsomkostninger øvrige		
<i>Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt</i>		
ABF medlemskontingent	3.770	3.730
ABF blad, direkte nyt	200	200
AB Webhotel one.com	212	356
Foreningsmøder lokaleleje og forplejning	3.425	4.046
Indtægt gebyr overdragelser	0	-7.500
Adm. udarbejdelse dokumenter overdragelser	0	2.500
Valuarvurdering ejendom	0	11.250
	<u>7.607</u>	<u>14.582</u>
Note 17. Afskrivninger		
<i>Nedskrivning værdiforbedring andelshavere</i>	%	
Nedskrivning vinduer andelshavere	5%	45.237
Nedskrivning andre bygninger (cykelskur)	10%	7.420
		<u>52.657</u>
<i>Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger</i>	%	
Afskrivning kloak	5%	15.612
Afskrivning fjernvarmeanlæg	4%	20.481
Afskrivning centralvarme og vandinstal.	4%	91.096
Afskrivning genopretning	4%	93.723
Afskrivning renovering opgange/trapper	liniært 15 år	37.130
Afskrivning vinduer	liniært 15 år	8.333
Afskrivning Datatetværk Fiberby	liniært 10 år	3.500
		<u>269.875</u>
Af-og nedskrivning i alt		322.532
		322.530

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12. mdr
		2015	2014
Note 18. Finansiering			
Renteindtægter			
Renteindtægter Danske Bank 9444-2640-035-474		0	0
Renteindtægter fra SKAT		-1	0
		<u>-1</u>	<u>0</u>
Renteudgifter			
<i>Prioritetsrenter og bidrag</i>			
Grundejernes Investeringsfond		12.739	13.293
Realkredit Danmark lån 023		305.108	399.085
Heraf renter kr. 229.010,00 - bidrag kr. 76.098,00		<u>317.847</u>	<u>412.378</u>
<i>Omprioritering</i>			
Lånesagsgebyr		0	15.000
Indfrielses-og hjemtagelsesgebyr		0	750
Stiftelsesprovision		0	10.000
Kurtage & handelsomkostninger		0	31.566
Kursregulering omlægning		0	116.643
		<u>0</u>	<u>173.959</u>
Finansiering netto		317.846	586.337
Note 18. Nedskrivning låneomkostninger			
	2014	2015	
Nedskrivning Realkredit Danmark lån 023	1,91%	2,26%	
			1.445
			1.219
			<u>1.445</u>
			<u>1.219</u>
Finansiering total		319.291	587.556
Note 19. Afdrag på gæld			
Afdrag Grundejernes Investeringsfond		37.298	36.743
Afdrag Realkredit Danmark lån 023		202.964	172.418
		<u>240.262</u>	<u>209.161</u>
Skat af årets resultat			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsloven § 1, stk. 1 nr. 6 af resultat fra erhvervsmæssig virksomhed.			
Negativt skattepligtigt resultat, kan modregnes i kommende års skattemæssige overskud uden tidsbegrænsning			
Det skattepligtige resultat for året er negativt.			
Underskud til fremførsel primo		-597.514	-421.677
Årets skattepligtige indkomst		-71.485	-175.837
Saldo skattemæssig underskud		<u>-668.999</u>	<u>-597.514</u>

					Noter til balancen aktiver	
					Realiseret	Realiseret
					31. dec. 2015	31. dec. 2014
Note 20. Låneomkostninger						
Omprioritering, tinglysning og låneomkostninger hovedstol kr. 9.041.000,-					63.920	63.920
I alt					63.920	63.920
Nedskrivning i takt med afvikling						
Akk nedskrivning primo	2014	2015			1.665	446
Nedskrivning lån 3	1,91%	2,26%			1.445	1.219
					3.110	1.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo					60.810	62.255
Note 21. Materielle anlægsaktiver- Ejdm. Matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter						
Ejendom					31. dec. 2015	31. dec. 2014
Grund					696.000	696.000
Bygning andelshavere					2.129.515	2.129.515
Bygning erhverv					684.485	684.485
Købeomkostninger					96.550	96.550
					3.606.550	3.606.550
Forbedring af ejendom						
Genetablering altaner 2003/04					303.908	303.908
Isolering loftetage 2003/04					119.400	119.400
Brandsikring loft kælder og trapper					81.500	81.500
					504.808	504.808
Ejendom i alt					4.111.358	4.111.358
Værdiforbedring andelshavere					31. dec. 2015	31. dec. 2014
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Vinduer overtagelsen	166.500	-166.500	0	-166.500	0	0
Vinduer fornyelse 2003/04	904.748	-520.311	-45.237	-565.548	339.200	384.437
	1.071.248	-686.811	-45.237	-732.048	339.200	384.437
Genopretning ejendom						
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo	31. dec. 2015	31. dec. 2014
Udskiftning kloak 2000/01	312.235	-226.374	-15.612	-241.986	70.249	85.861
Facader gård/gade 2003/04	834.365	-383.806	-33.375	-417.181	417.184	450.559
Tagarbejde 2003/04	1.508.719	-694.009	-60.349	-754.358	754.361	814.710
Opgange/Trapper 2008/09	556.936	-238.020	-37.130	-275.150	281.786	318.916
Vinduer 2008/09	125.000	-54.165	-8.333	-62.498	62.502	70.835
	3.337.255	-1.596.374	-154.799	-1.751.173	1.586.082	1.740.881
Regnskabsmæssig værdi					6.036.640	6.236.676

						Noter til balancen aktiver	
						Realiseret	Realiseret
						31. dec. 2015	31. dec. 2014
Note 22. Tekniske installationer		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Oliefyr		123.500	-123.500	0	-123.500	0	0
Fjernvarmeanlæg 1999	4%	511.942	-491.461	-20.481	-511.942	0	20.481
Centralvarmeanlæg 2013	4%	1.455.771	-58.231	-58.231	-116.462	1.339.309	1.397.540
Vandinstallationer 2013	4%	821.636	-32.865	-32.865	-65.730	755.906	788.771
		<u>2.912.849</u>	<u>-706.057</u>	<u>-111.577</u>	<u>-635.442</u>	<u>2.095.215</u>	<u>2.206.792</u>
Note 22. Datanetværk		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Fiberby Datanetværk 2014	10%	35.000	-3.500	-3.500	-7.000	28.000	31.500
Tekniske installationer i alt						2.123.215	2.238.292
Note 23. Andre bygninger		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Opførelse cykelskur 2008/09		74.204	-55.650	-7.420	-63.070	11.134	18.554
Note 24. Restancer							
Indbetalingsdifferencer						9	0
Erhverv, årsopkrævning affaldsgebyr						0	5.761
						<u>9</u>	<u>5.761</u>
Note 25. Andre tilgodehavender							
HOFOR årsregning vand						2.134	7.350
HOFOR årsregning fjernvarme						14.225	21.842
DONG årsregning EL						1.162	3.906
						<u>17.521</u>	<u>33.098</u>
Note 26. Forudbetalte poster							
Forudbetalt Gjensidige Forsikring						1.393	1.363
Forudbetalt ABF kontingent og ABF nyt a/c udskiftning hoveddøre						3.000	2.970
						0	33.522
						<u>4.393</u>	<u>37.855</u>

				Noter til balancen passiver	
				Realiseret	Realiseret
				31. dec. 2015	31. dec. 2014
	værdi	frigivet			
	stigning	indv.vedlh	I alt		
Note 27. Fortj. salg af egne andele					
Stiftende (3,4,5,6,7,9,13,18,20)	-235.950	0	-235.950		
Salg resterende (8,10,14,15,16,17,19)	484.397	118.762	603.159		
Afkøb forbedring (8,14,19)	235.108	0	235.108		
	<u>483.555</u>	<u>118.762</u>	<u>602.317</u>	<u>602.317</u>	<u>602.317</u>
Note 28. Overført resultat					
Tidligere års resultat				-845.981	-217.367
Regulering fra tidligere år tilbageført selskabsskat regulering				-5	-86.644
				<u>-845.986</u>	<u>-304.011</u>
Årets bevægelser					
Betalte prioritetsafdrag				240.262	209.161
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger				-322.532	-322.530
Finansielle afskrivninger				-1.445	-1.219
Overført restandel af årets resultat				-215.874	-427.382
				<u>-299.589</u>	<u>-541.970</u>
I alt				-1.145.575	-845.981
moms					
Note 29. Deposita					
	momsfri	regulering	total		
Erhverv 1	74.305	6.796	81.101	81.101	78.738
Erhverv 2	0	22.434	22.434	22.434	22.230
Erhverv 11	66.628	2.312	68.940	68.940	68.412
Erhverv 12	9.810	510	10.320	10.320	10.320
	<u>150.743</u>	<u>32.052</u>	<u>182.795</u>	<u>182.795</u>	<u>179.700</u>
Note 30. Skyldige vareleverandører & tj.ydelser					
Ista forbrugsregnskab 2015				12.822	11.480
Afsat arkitekt faldstamme- og altanprojekt				10.000	0
				<u>22.822</u>	<u>11.480</u>
Note 31. Skyldige omkostninger					
Afsat Revision Grant Thornton				17.500	17.500
				<u>17.500</u>	<u>17.500</u>
Note 32. Skyldige årsafregninger forbrugsregnskab					
Skyldig afregning øvrige vand-og varme omkostninger Erhverv 2015					
Kaffeplantagen				4.113	0
Mania Cph				1.877	0
Cafe Snork				1.955	0
Salon Kushi				1.807	0
				<u>9.752</u>	<u>0</u>

			Noter til balancen passiver	
			Realiseret	Realiseret
			31. dec. 2015	31. dec. 2014
Note 33. Vandforbrug	* frivillig momsregistrering 1. januar 2013			
Momsfri a/c vand andelshavere			-45.396	-45.396
Momspligtig a/c vand erhverv (inkl.moms)			-26.400	-18.487
			<u>-71.796</u>	<u>-63.883</u>
Køb vand				
Køb af vand a/c i året			58.065	66.488
Årsafregning, regulering			-2.133	-7.350
			<u>55.932</u>	<u>59.138</u>
Subtotal			-15.864	-4.745
Flyttegebyr			0	1.620
Modregning vand efterregulering			0	1.429
Tilgodehavende /skyldig vandregnskab			-15.864	-1.696
Årets specifikation vand	2015	2014		
Forbrug m3	1492	1609		
Vand	16.178	13.023		
Vandafgift	10.928	10.984		
Drikkevandsbidrag	1.248	1.348		
Grundvandsbeskyttelse	0	32		
Vandafledningsbidrag, rensning	0	47		
Vandafledningsbidrag, transport	27.578	33.344		
	<u>55.932</u>	<u>58.778</u>		
Note 34. Varmeregnskab	* frivillig momsregistrering 1. januar 2013		31. dec. 2015	31. dec. 2014
Momsfri opkrævet a/c varme andelshavere			-110.880	-110.880
Momspligtig opkrævet a/c varme erhvervslejere (inkl.moms)			-38.865	-42.390
			<u>-149.745</u>	<u>-153.270</u>
Køb varme				
Køb af fjernvarme a/c i året			133.340	154.466
Årsafregning, regulering			-14.226	-21.842
			<u>119.114</u>	<u>132.624</u>
Overført varme ejendom kld- og trapper			-3.411	-3.846
Fordeling			115.703	128.778
Subtotal			-34.042	-24.492
Flyttegebyr			0	1.620
Tilgodehavende /skyldig varmeregnskab			-34.042	-22.872
Årets specifikation varme	2015	2014		
Forbrug mwh	134,10	134,54		
Fjernvarmeenergi	72.405	80.000		
CO2 afgift	3.185	1.387		
SO2 + Nox afgift	419	705		
Energiafgift & affaldsvarmeafgift	12.740	16.801		
Effekt 152 kw	30.365	33.731		
Korrektion for afkøling	0	0		
	<u>119.114</u>	<u>132.624</u>		

					Noter til balancen passiver	
					Realiseret	Realiseret
					31. dec. 2015	31. dec. 2014
Note 35. Momsrefusion						
Salgs moms (udgående moms)					-28.498	-33.086
Købs moms (indgående moms)					3.940	18.239
Købs moms (indgående moms af erhverv)					1.394	2.643
Momstilsvar					<u>-23.164</u>	<u>-12.204</u>
Årets moms	1.kvt	2.kvt	3.kvt	4.kvt		
Salgsmoms	-29.486	-28.473	-29.867	-28.498		
Momsrefusion drift	3.215	2.390	5.073	3.940		
Momsrefusion vedlh./projekt	9.199	5.516	0	0		
Momsrefusion Erhverv	0	0	0	1.394		
Momsrefusion vedlh. 10.års regel	5.740	0	0	0		
Ordinær	-11.332	-20.567	-24.794	-23.164		
Regulering	0	0	0	0		
I alt	-11.332	-20.567	-24.794	-23.164		

Eventualforpligtigelser 31.december 2015**Note 36. Eventualforpligtigelser****Sikkerhedsstillelser**

Der foreligger et tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000,- til sikkerhed for bankmellemværende. Stiftelsesbanklån er indfriet. Pantebrev er ikke aflyst men ligger i depot i Danske Bank.

Derudover er der stillet pant for en gæld med hovedstol på kr. 10.187.000,-

Grundejernes Investeringsfond	1.207.000	rente 1,50 % rest løbetid 18,5 år
Real Kredit Danmark fast rente	<u>8.980.000</u>	rente 2,50 % rest løbetid 29 år
	10.187.000	

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne

Rentesikring (renteswap)

Der er ikke mellem andelsboligforeningen og Real Kredit Danmark indgået rentesikring (renteswap)

Der betales afdrag på alle lån

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsgodkendelse fra Ligningsrådet vil andelsboligforeningen blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskroneværdi.

Eventualforpligtigelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i årsrapporten, eftersom der fortsat er erhvervmæssig aktivitet i ejendommen og det er besluttet jf. vedtægt at bevare disse erhvervslejemål som ikke medlemmer.

Nøgletal 31. december 2015**Note 37. Nøgletal**

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger 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 og er primært udregnet på baggrund af arealer I andelsboligforeningen AB Eng/Dyb anvendes andelsindskud som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte.

Ejendommens areal udgør som følger

Boligtype	antal	areal m2
Andelsboliger	14	1164
Erhvervslejemål, butiksareal	4	284
Erhvervslejemål, kælderareal	2	139
Ejendom bruttoareal indberettet til MBBL samlet ejdoms areal		1587
Kælder, fælles areal	1	152
Etage m2 i alt		1739

Fordelingstal	BBR	Opmålt	Indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	x		

Ejendommen

Stiftelsesår 1. september 1996
Ejendommens opførelsesår år 1900

Hæftelser

Hæfter andelshavere for mere, end det der er betalt for andel nej

Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien

	Valuarvurdering andele 1164 m2	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 28.700.000	kr. 24.656
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.200.000	kr. 1.031
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,18%	

Anvendt vurderingsprincip

	Valuarvurdering ejdm 1587 m2	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 28.700.000	kr. 18.084
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.200.000	kr. 756
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,18%	

Eventualforpligtigelser

Foreningens medlemmer hæfter jf. vedtægt § 5 alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.
Andelshaverne hæfter pro rate for kassekredit/driftskonto i pengeinstitut, hvis der er krav herom fra kreditor
Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør
Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt
Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	årets indtægt	m2	m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig værdi	541.272	1164	kr. 465
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet butiks m2 værdi	385.919	284	kr. 1.359
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet kælder m2 værdi	35.580	139	kr. 256

Nøgletal 31. december 2015**Omkostninger i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)**

Samlet beregningsgrundlag	kr.	1.559.695	%
Fordeling		fordeling	
Drift- og vedligeholdelse	kr.	597.670	38%
Forbrugsudgifter	kr.	3.204	0%
Køb af ekstern rådgivning	kr.	63.733	4%
Administration	kr.	13.003	1%
Afskrivninger	kr.	322.532	21%
Finansielle poster, netto	kr.	319.291	20%
Afdrag på gæld	kr.	240.262	15%
	kr.	1.559.695	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter 1.019.844 53,39%

Andel af overskud

	år 2013	år 2014	år 2015
Årets resultat (før afdrag) gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. -186	kr. -466	kr. -257

Beregnete nøgletal for foreningen

	Værdi	pr.m2 andele	pr.total 1739 m2
Offentlig ejendomsvurdering	kr. 23.400.000	kr. 20.103	kr. 13.456
Seneste valuarvurdering 31. december 2014	kr. 28.700.000	kr. 24.656	kr. 16.504
Anskaffelsessum (anlægs aktiver)	kr. 8.231.799	kr. 7.072	kr. 4.734
Foreslået andelsværdi	kr. 19.044.537	kr. 16.361	
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver	kr. 8.208.142	kr. 7.052	
Teknisk andelsværdi (forslået andelsværdi + gældsforpl.)	kr. 27.252.679	kr. 23.413	
Reserver uden for andelsværdi	kr. 1.200.000	kr. 1.031	

Andel af vedligeholdelse

	år 2013	år 2014	år 2015
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 464	kr. 184	kr. 260
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. total 1739 m2	kr. 311	kr. 123	kr. 174

Andel af værdi genopretning ejendom

Genopretning ejendom gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 1.090	kr. 1.001	kr. 912
Genopretning tek.anlæg gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 1.218	kr. 1.269	kr. 1.205

Ejendommens energimærke jf. rapport af 10. februar 2013 E E E

Gældende til 10. februar 2020. Energi styrelsen rapport nr. 310024350

Der er i 2011 udarbejdet en vedligeholdelsesplan i.f.b.m. projekt centralvarme- og vandinstallationer. Planen dækker ti år. Foreningen henser, at opgaverne løses og finansieres indenfor tidsrammen.

	år 2015	år 2015
Friværdi (ejdm.regnskabsværdi fratrukket samlet gældsforpligtigelse))	kr. -1.497.147	-18,19%

gæld defineres som samlet gældsforpligtigelse + evt.værdi af Swap-aftale

Andel af afdrag på gæld

	år 2013	år 2014	år 2015
Gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 189	kr. 180	kr. 206

			Skattepligtig indkomst	
	skatteår 18	skatteår 19	skatteår 18	skatteår 19
	2014	2015	2014	2015
Skattepligtige indtægter				
Erhvervsleje			425.000	421.499
Skattepligtig lejeindtægter i alt			425.000	421.499
	skatteår 18	skatteår 19		
Fradrag jf. indtægtsreglen	2014	2015		
Fælles udgifter	654.388	664.607		
Fradrag, opkrævet øvrig forbrug & skatter erhverv	-16.809	-19.351		
Fradrag, momsrefusion	-62.915	-34.518		
Øvrig fælles administration	4.162	5.396		
I alt	578.826	616.134		
Finansiering				
Renteindtægter	0	-1		
Prioritetsrenter & bidrag	412.378	317.847		
Omprioritering	173.959	0		
Afskrivning låneomkostninger	1.219	1.445		
I alt	587.556	319.291		
I alt	1.166.382	935.425		
Fradragsberettiget andel af omkostninger jf. indtægtsreglen (indv. år beregning indtægtsbestemt = (421.499 x -935.425,- / 962.771,-)			-517.380	-409.527
Fradrag jf. etage m2 reglen (Afsk. Lov § 15 stk. 3)				
Afskrivning fjernvarmeanlæg 5%	25.597	25.597	-6.226	-6.226
Afskrivning centralvarmeanlæg 4%	58.231	58.231	-14.164	-14.164
Afskrivning vandinstallation 4%	32.865	32.865	-7.994	-7.994
Bygning udlejning (Afsk. Lov. § 17 og 19. stk. 3)				
Fradragsberettiget afskrivning bygning, erhverv			-28.319	-28.319
Afskrivning genopretning ejendom	64.523	64.523	-15.695	-15.695
Afskrivning opgange/trapper og vinduer	45.462	45.462	-11.058	-11.058
Fradrag i alt			-600.836	-492.984
Skattepligtig indkomst, før underskudsfræførsel			-175.837	-71.485
Underskudsfræførsel			175.837	71.485
Anvendt			0	0
Skattepligtig indkomst			0	0
Underskud til fræførsel			skatteår 18	skatteår 19
Primo tidsubegrænset			-421.677	-597.515
Tilgang skattepligtig underskud			-175.837	-71.485
Afgang anvendt i året			0	0
Ultimo 31. december			-597.515	-669.000

Skattespecifikationer forefindes i bilag til selvangivelsen

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for kalenderår 2016

	Resultat	Budget
	2015	2016
Indtægter		
Boligafgift, ekskl. a/c vand-og varme	541.272	544.416
Tillæg andelshavere altan	3.204	3.204
Erhvervs lejeindtægter eksklusive moms	421.499	425.710
I alt	965.975	973.330
Øvrige indtægter		
Momsrefusion	34.518	35.000
Erhverv andel af affaldsgebyr	5.575	6.000
Erhverv øvrige vand-og varme efterreg. sidste år	1.044	0
Momsfri opkrævet skatter erhverv	12.732	12.750
Rykkergebyr	0	0
I alt	53.869	53.750
Indtægter i alt	1.019.844	1.027.080
Faste driftsudgifter		
Momsfri forsikring & gårdlaug	73.697	74.000
Momsfri ejendomsskat	65.125	69.391
Dagrenovation og renholdelse	73.544	55.800
Vicevært	50.275	50.000
Trappevask	24.937	25.000
	287.578	274.191
Variable driftsudgifter		
EL-forbrug	6.784	7.000
Vand-og varme ejendom	3.410	3.500
Øvrige vand-og varme forbrugsomkostninger	19.289	25.000
Opkrævet Erhverv andel	-26.279	-30.000
Drift-og vedligehold erhverv (udlejning)	6.970	8.000
Teknisk rådgivning	18.933	25.000
	29.107	38.500
Administration		
Ekstern administration og revision	44.800	50.000
Forenings administration	5.396	5.000
Foreningsomkostninger	7.607	10.000
	57.803	65.000
Driftsudgifter i alt	374.488	377.691
Finansiering		
Afdrag prioritetsgæld	240.262	241.000
Renter prioritetsgæld	317.847	316.000
I alt	558.109	557.000
Udgifter total før vedligeholdelse	932.597	934.691
Resultat før forbrug af opsparede midler/vedligeholdelse	87.247	92.389

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for kalenderår 2016

		Resultat	Budget
		2015	2016
Vedligeholdelse og forbedringer	note		
Vedligeholdelse, løbende	1	9.073	10.000
Vedligeholdelse,	2	294.049	145.000
Vedligeholdelse, forbedringer	3	0	500.000
		<u>303.122</u>	<u>655.000</u>
Regulering afskrivninger/afdrag gæld			
Afskrivning finansiering		1.445	1.500
Afskrivning (Fjernvarme fuldt afskrevet 2016)		322.532	302.052
Afdrag gæld		-240.262	-241.000
Egen andel af investering		<u>83.715</u>	<u>62.552</u>
Årets resultat inklusive vedligeholdelse/afskrivninger		-299.590	-625.163
Omprioritering		0	0
Drifts Resultat		-299.590	-625.163
Anvendt opsparede midler vedligeholdelse- og reg. afsk.		386.837	717.552
Årets netto resultat		87.247	92.389

	Budget
	2016
Note 1. Ordinær løbende vedligeholdelse	
Låse og nøgle service døre og port	3.000
El-artikler trapper mm	2.000
Diverse	5.000
	<u>10.000</u>
Note 2. Ordinær aftalt besluttet vedligeholdelse	
Eftersyn tag	35.000
Indretning værksted vicevært	50.000
Opretning kældergulv, vvs mm. vaskekælder	45.000
Indretning vaskekælder	15.000
	<u>145.000</u>
Note 3. Vedligeholdelse/forbedring	
Faldstammer Enghave Plads 1	400.000
Rådgivning faldstammeprojekt	50.000
Rådgivning altanprojekt	50.000
	<u>500.000</u>
Forventet 2016	<u><u>655.000</u></u>

Herudover skal der undersøges skorsten/ventilationsskakt for fugt, skimmelsvamp på trappeloft, luftudtag i badeværelser. Der er ikke indhentet forundersøgelser og pris. Udgift indgår som almindelig vedligeholdelse.

Forventet altanprojekt låneramme finansiering ca. kr. 2.500.000,- hvis alle vil have altan