

Andelsboligforeningen
AB Eng/Dyb
Enghave Plads 1/ Dybbølsgade 70

København,
Den 3. april 2017

CVR 19487938

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

Årsrapport Skatteregnskab 2016

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

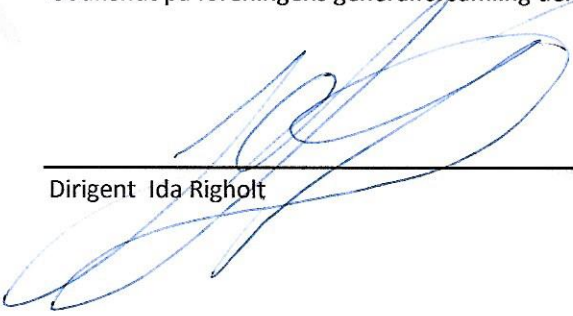
Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen

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 revisionspåtegning	7
Årsrapport 01/01-31/12-2016	
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016	11
Note 1 opgørelse af andelskronen 31. december 2016	13
Noter til resultatopgørelsen	14
Noter til aktiver	20
Noter til passiver	22
Eventualforpligtigelser	25
Nøgletal	26
Selskabsskat, opgørelse af skattepligtig indkomst	28
Øvrige bilag	
Budget 2017	29
Vedligeholdelsesplan 2018-2022	31

Godkendt på foreningens generalforsamling den 25. april 2017



Dirigent Ida Righolt

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			
	Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen Formand og kasserer må ikke afgå i samme år			på valg
Bestyrelse		valg år		
	Anders Lorentzen	2016	Formand	2018
	Kristian Klevin	2015	Næstformand	2017
	Alice Kaiser	2016	Overtaget kasserer job 1.år	2018
	Anne Thomas Rubow	2015	Sekretær/kasserer	2017
	Nina Kamstrup-Larsen	2015	Bestyrelsesmedlem	2017
Suppleanter	Omri Ross, Ida Righolt og Ditte Winther Jørgensen			
Vicevært	Vesterbro Ejendomsservice ved Jimmy Sindahl pr. 1. december 2016 tlf.25384767			
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		
	Étage areal	1739 m2		
Ejendomsværdi	Grundværdi	2.397.600		
	Bygninger	<u>21.002.400</u>		
	I alt	23.400.000		
	Vurderingsår 1. oktober 2015			
	Seneste valuarvurdering 31. december 2016		32.000.000	
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-kreditornummer	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 22 %

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 m2 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 § 13.8 altaner § 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 statsudagen.

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 andelskroneværdien og en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld, samt eventuelle udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen.

I opgørelsen af andelskroneværdien er der foretaget en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 1.500.000,-. 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 2016. Der er optaget lån med fast rente. Der betales afdrag på alle lån.

Der er i året opført ny installation på fortrappen Enghave Plads 1 bestående af faldstammer og vand, til brug for muligheden for flytning af køkkenet til andet rum i boligen. Investering forbedring af ejendom grundet at det er en installation ud over det bestående i ejendommen. Investering kr. 259.000,00 u/inddækning af rør. Etablering af vaskekælder anvendt 2016 kr. 19.750,00 + vaskemask/tumbler mm 2017 ca. kr.32.000,00.

Bestyrelsen har afholdt møder 1 gang månedligt i årets løb. Årets vedligeholdelse udgør kr. 300.505,-

Vedligehold, løbende småreparationer	7.523
Vedligehold § 13.3, tilslutning omlægning beboelse jf. § 11.5	11.528
Kælder, opretning af gulv og pålagt fliser til brug for vaskekælder	19.750
Ventilation m/ brandspjæld Enghave Plads	261.704
I alt	<u>300.505</u>

Der er undersøgelser i gang af diverse tilbud på vedligeholdelse som forventes gennemført år 2017, jf. vedligeholdelsesplan. Reservepuljen ansat til kr. 460.000,00.

Ordinær vedligeholdelse indgår i almindeligt budget og forventes jf. plan at udgøre kr. 55.000,00.

Det er vedtaget den 25. oktober 2016 at opføre altaner på ejendommen. Projektet forventes igangsat apr/maj 2017, med en varighed af 8-10 uger. Det drejer sig om altaner til gadesiden og gårdsiden ifølge fastlagt plan. Der er tilknyttet bygherreomkostninger som ikke indgår i normal finansiering anslået kr. 85.000,- dækkende Byggesagsgebyrer, entreprisforsikring og eventuelle efter.rep. i boliger, samt nedtagning af gl. ventilation på mur gårdsiden. Denne post betales af reservepuljen.

Handler i året

Der har ikke været handler/overdragelser i året. Dog er andel 19 - Dybbølsgade 70.4.tv opslået til salg med overdragelse forventet 1. maj 2017, eller senere.

Gårdlauget

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

Der er afholdt generalforsamling den 4. april 2016 for regnskabsåret 2015.

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 2016, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Andelskroneværdi kr. 56,91 indstilles til godkendelse, gældende til næste lovlige ordinære generalforsamling

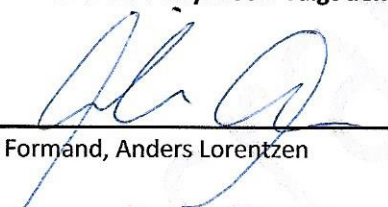
Bestyrelsens regnskabsmøde København, mandag den 3. april 2017

Administrator



Ekstern konsulent Elsebeth Vienberg

Nuværende bestyrelsen valgt den 9. april 2016




Formand, Anders Lorentzen



Næstformand Kristian Klevin



Kasserer Alice Kaiser



Sekretær Anne Thomas Rubow



Best.medlem Nina Kamstrup-Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til medlemmerne i AB Eng/Dyb - Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Eng/Dyb for regnskabsåret 1 januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk.11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Eng/Dyb har som bilag i årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget budget for 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige sløn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til dato for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

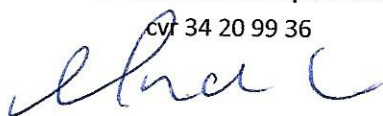
Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 3. april 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016

	note	Realiseret 12. mdr	Realiseret 12.mdr
Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013		2016	2015
Indtægter			
Andelshavere			
Boligafgift Enghave Plads 1	2	353.616	351.552
Boligafgift Dybbølsgade 70	2	190.800	189.720
Tillæg altan bolig 5 & 6		3.204	3.204
		547.620	544.476
Udlejning erhverv			
Momspligtig erhvervsleje	3	428.404	421.499
Momsfri skatter erhverv	4	13.596	12.732
		442.000	434.231
Andre indtægter			
Momsrefusion	5	38.559	34.518
Erhverv andel af affaldsgebyr opkrævet		5.541	5.575
Erhverv øvrige forbrugsomkostninger opkrævet eftereg. gl.år		0	1.044
		44.100	41.137
Indtægter i alt		1.033.720	1.019.844
Drift-og vedligeholdelse			
Momsfri forsikringer og bidrag til gårdlauget	6	74.612	73.697
Momsfri ejendomsskatter	7	69.392	65.125
Dagrenovation og renholdelse	7	62.926	73.544
Vicevært & trappevask	8	46.861	75.212
Drift-og vedligehold erhverv (udlejning)	9	6.926	6.970
Vedligeholdelse	11	300.505	303.122
		561.222	597.670
Forbrugsudgifter			
EL-forbrug	12	5.568	6.784
Øvrige vand- og varmeforbrugsudgifter, eksklusive afsk. tek.anlæg	12	-3.228	-6.990
Varme-og vand udgifter ejendommen		3.193	3.410
		5.533	3.204
Køb af fremmed rådgivning			
Teknisk rådgivning og øvrig assistance	13	18.389	18.933
Revision & advokat	14	18.025	17.500
Ekstern regnskabskonsulent	14	36.050	27.300
		72.464	63.733
Udgifter i alt		639.219	664.607

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016

	note	Realiseret 12. mdr	Realiseret 12. mdr
Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013			
		2016	2015
Andelsforening			
Momsfri administration	15	1.239	750
Øvrig administration	15	3.979	4.646
Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt	16	10.033	7.607
		<u>15.251</u>	<u>13.003</u>
Samlede udgifter		654.470	677.610
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER OG FINANSIERING		379.250	342.234
Afskrivninger			
Nedskrivning værdiforbedring andelshavere		52.657	52.657
Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		249.394	269.875
	17	<u>302.051</u>	<u>322.532</u>
Finansiering			
Renteindtægter		0	-1
Prioritetsrenter & bidrag		308.665	317.847
Omprioritering		0	0
Netto finansiering	18	308.665	317.846
Nedskrivning låneomkostninger	18	1.508	1.445
		<u>310.173</u>	<u>319.291</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		-232.974	-299.589
Selskabsskat			
Foreningens skattepligtige resultat er i indeværende år negativt, side 19			
ÅRETS RESULTAT EFTER SKAT		-232.974	-299.589
Betalte prioritets afdrag	19	<u>-244.958</u>	<u>-240.262</u>
Årets resultat efter afdrag på gæld		-477.932	-539.851
Årets disponering			
Betalte prioritetsafdrag		244.958	240.262
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		-302.051	-322.532
Nedskrivning låneomkostninger		-1.508	-1.445
I alt andel af egen finansiering		<u>-58.601</u>	<u>-83.715</u>
Resterende andel af resultat		-174.373	-215.874
Disponeret i alt		-232.974	-299.589

AKTIVER**BALANCE 31. december 2016**

	note	31.dec.2016	31.dec.2015
Anlægs aktiver			
Immaterielle anlægs aktiver			
Omprioritering tinglysning og låneomkostninger	20	<u>59.302</u>	<u>60.810</u>
Materielle anlægsaktiver			
Off. Ejdm.værdi ansat til kr. 23.400.000,-			
Ejendommen matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter	21	6.095.604	6.036.640
Tekniske installationer	22	2.028.619	2.123.215
Opførelse af andre bygninger	23	3.714	11.134
		<u>8.127.937</u>	<u>8.170.989</u>
Anlægs aktiver i alt		8.187.239	8.231.799
Omsætningsaktiver			
Restancer	24	0	9
Andre tilgodehavender	25	2.133	17.521
Forudbetalt periodeposter	26	70.663	4.393
		<u>72.796</u>	<u>21.923</u>
Likvide beholdninger			
Danske Bank konto 9444-2640-035-474		1.072.279	1.498.881
		<u>1.072.279</u>	<u>1.498.881</u>
Omsætnings aktiver i alt		1.145.075	1.520.804
AKTIVER I ALT		9.332.314	9.752.603

PASSIVER

			BALANCE 31. december 2016		
			note	31.dec.2016	31.dec.2015
Egenkapital					
	m2	pris			
Andelsindskud	1164	330		384.120	384.120
Reserve					
Reserve værdi af salg af egne andele			27	602.317	602.317
Foreningskapital, overført resultat			28	-1.378.549	-1.145.575
				-776.232	-543.258
Egenkapital i alt				-392.112	-159.138
Hensatte forpligtigelser					
Deposita erhvervslejemål			29	183.461	182.795
Hensatte forpligtigelser i alt				183.461	182.795
Gældsforpligtigelser					
Langfristet prioritetsgæld					
Realkredit pant.nr. 1294.7955					
	hovedstol	rente	løbetid		
Grundejernes Investeringsfond	1.207.000	1,500%	17,5 år	788.026	825.887
Realkredit Danmark fast rente lån 023	8.980.000	2,500%	28 år	8.569.937	8.777.036
				9.357.963	9.602.923
Urealiseret kursregulering lån 023	61.061				
Kursværdi ultimo	9.419.024				
Kortfristet gældsforpligtigelser					
Skyldige vareleverandører og tj.ydelser			30	123.938	22.822
Skyldige omkostninger			31	18.025	17.500
Skyldig årsafregning forbrugsregnskaber			32	9.042	9.752
Skyldig vandregnskab			33	19.070	15.864
Skyldig varmeregnskab			34	6.411	34.042
				176.486	99.980
Skyldig offentlige instanser					
Skyldig A-skat & ambi				3.454	2.879
Skyldig momsafregning			35	3.062	23.164
				6.516	26.043
Gældsforpligtigelser i alt				9.540.965	9.728.946
PASSIVER I ALT				9.332.314	9.752.603
Eventualforpligtigelser og nøgletal note 36, 37					

Note 1

Opgørelse af andelskronen den 31. december 2016

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 2016

Hensatte vedtægts reserver til vedligeholdelse indregnes ikke i beregning af andelskroneværdi

Valuarvurdering	32.000.000
Omsætningsaktiver	72.796
Likvide beholdninger	1.072.279
Hensatte forpligtigelser	-183.461
Realkredit Institutioner, pantebrevsgæld	-9.357.963
Kursregulering til obligationsgæld	-61.061
Kortfristet gæld	-176.486
Skyldig off. Instanser	-6.516
Reguleret egenkapital	23.359.588
Vedligeholdelse i henhold til tilstandsrapport af juli 2011 (10 års plan)	-1.500.000
Reguleret værdi	21.859.588

Værdi af andelsbeviser = fordelingstal	1164 x 330	384.120
Andelskrone værdi pr. 1 andelskrone		56,91
Andelskrone pr. m2	1164	18.779,71

Værdi for type:	m2	værdi	Indskud		Gældende værdi	Sidste år	ændring
Andelsbolig	51	330	16.830	x	56,91 kr. 957.765	kr. 834.426	kr. 123.339
Andelsbolig	92	330	30.360	x	56,91 kr. 1.727.734	kr. 1.505.238	kr. 222.496
Andelsbolig	97	330	32.010	x	56,91 kr. 1.821.632	kr. 1.587.045	kr. 234.587
Andelsbolig	102	330	33.660	x	56,91 kr. 1.915.531	kr. 1.668.851	kr. 246.680

Andelskroneværdi sidste regnskabsår 31. december 2015	kr.	49,58
Andelskroneværdi sidste regnskabsår pr. m2	kr.	16.361

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12.mdr
		2016	2015
Note 2. Boligafgifter ekskl. tillæg	m2		
Andelsbolig 3- Enghave Plads 1, 1.tv	92	43.032	42.780
Andelsbolig 4- Enghave plads 1, 1.th	97	45.372	45.108
Andelsbolig 5- Enghave Plads 1, 2.tv	92	43.032	42.780
Andelsbolig 6- Enghave Plads 1, 2.th	97	45.372	45.108
Andelsbolig 7- Enghave Plads 1, 3.tv	92	43.032	42.780
Andelsbolig 8- Enghave Plads 1, 3.th	97	45.372	45.108
Andelsbolig 9- Enghave Plads 1, 4.tv	92	43.032	42.780
Andelsbolig 10- Enghave Plads 1, 4.th	97	45.372	45.108
	756	<u>353.616</u>	<u>351.552</u>
Andelsbolig 13-14 Dybbølsgade 70, 1.	102	47.712	47.436
Andelsbolig 15-16 Dybbølsgade 70, 2.	102	47.712	47.436
Andelsbolig 17- Dybbølsgade 70, 3.tv	51	23.844	23.712
Andelsbolig 18- Dybbølsgade 70, 3.th	51	23.844	23.712
Andelsbolig 19- Dybbølsgade 70, 4.tv	51	23.844	23.712
Andelsbolig 20- Dybbølsgade 70, 4.th	51	23.844	23.712
	408	<u>190.800</u>	<u>189.720</u>
Boligafgifter i alt	1164	544.416	541.272
Note 3. Erhvervslejeindtægter momspligtig			
Der opkræves a/c vand og varme, samt øvrig forbrug særskilt	m2		
Erhverv 1	93	133.992	130.056
Erhverv 1 kælder	109	29.580	28.716
Erhverv 2	54	81.648	80.880
Erhverv 2 kælder	30	6.924	6.864
Erhverv 11	83	135.625	134.720
Erhverv 12	54	40.635	40.263
	423	<u>428.404</u>	<u>421.499</u>
Indtægter i alt		972.820	962.771
Note 4. Opkrævet momsfri skatter erhverv			
Erhverv 1		4.440	4.164
Erhverv 2		2.592	2.424
Erhverv 11		3.972	3.720
Erhverv 12		2.592	2.424
		<u>13.596</u>	<u>12.732</u>
Note 5. Momsrefusion			
Momsrefusion af fælles drift		11.968	12.638
Momsrefusion af fælles vedligeholdelse og genopretning		20.851	14.746
Momsrefusion af direkte erhverv		1.385	1.394
Momsrefusion af øvrige tidl.års vedligehold 10 års reglen		4.355	5.740
		<u>38.559</u>	<u>34.518</u>

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2016	12.mdr 2015
Note 6. Momsfri forsikringer og bidrag gårdlaug		
<i>Forsikringer</i>		
Gjenside bygningsforsikring police 4658038	36.767	35.903
Formidler provision	6.408	6.257
Lovpl.arb.skade tryk police 6558900127535	2.257	2.357
	<u>45.432</u>	<u>44.517</u>
<i>Blomstens Gårdlaug</i>		
Årets bidrag til fælles gårdanlæg	29.180	29.180
	<u>29.180</u>	<u>29.180</u>
Momsfri i alt	74.612	73.697
Note 7. Ejendoms skat, dagrenovation og renhold		
<i>Momsfri ejendomsskatter</i>		
Grundskyld	68.874	64.610
Rottebekæmpelse	518	515
	<u>69.392</u>	<u>65.125</u>
<i>Dagrenovation og renhold</i>		
Affaldsgebyr 14 boliger (inkl. andel for erhverv)		
Grundgebyr	4.323	5.285
Dagrenovationsgebyr	15.589	13.205
Ordningsgebyr	15.400	17.045
Overført andel erhverv	-6.926	-6.970
Administrationsgebyr	2.310	2.538
Vejbidrag renhold fortov City	8.268	8.114
Vejbidrag renhold fortov Brokvarter	9.899	9.714
Renhold- og oprydning af loftrum	14.063	8.500
Ombygning/oprydning loftsrum	0	16.113
	<u>62.926</u>	<u>73.544</u>
Skatter og renhold i alt	132.318	138.669
Note 8. Vicevært & trappevask		
Vicevært efter regning	20.750	48.125
Rengøring- og vinterartikler	0	250
Øvrig renholdelse og håndværktøj	526	1.900
Mulbjerg Trappevask	24.085	24.937
Vesterbro Ejdm. Service adm.gebyr	1.500	0
	<u>46.861</u>	<u>75.212</u>

				Noter til resultatopgørelsen	
				Realiseret	Realiseret
				12. mdr	12.mdr
				2016	2015
Note 9. Udlejning erhverv drift-og vedligeholdelse					
<i>Drift- og vedligeholdelse erhverv</i>					
Erhverv affaldsgebyr				6.926	6.970
Udlejning erhverv i alt				6.926	6.970
Note 10. Ejendoms- og vandskader, medtages ikke i oversigt for dette år					
Ingen ejendoms- eller vandskader i året				0	0
Note 11. Vedligeholdelse					
<i>Vedligehold, løbende</i>					
Låse- og nøgleservice gadedøre og porte				374	0
EL-artikler belysning				1.802	625
Elektriker El-Installationer eftersyn mm				1.183	8.448
Værksted Kælder				826	0
Gadeskilt Cykling Forbudt				3.338	0
				7.523	9.073
<i>Vedligehold vedtægt § 13.3</i>					
VVS tilslutning forsyning og afløb				6.528	0
VVS tilslutning rør koldt/varmt vand				5.000	0
				11.528	0
<i>Vedligehold ejendom</i>					
Kælder og Fundering				19.750	50.438
Facader og Sokkel				0	66.006
Vinduer og døre				0	104.949
Opgange og trapper				0	72.656
Ventilation/Brandspjæld Engh.Plads				261.704	0
				281.454	294.049
Vedligeholdelse i alt				300.505	303.122
Note 12. Forbrugsudgifter					
<i>Fælles EL-forbrug</i>					
		<i>år 2016</i>	<i>år 2015</i>		
		<i>Kwh</i>	<i>Kwh</i>		
EL-netmåler abnm. målere				1.245	1.220
EL-måler 662593, kælder, varmecentral mm				1.246	1.887
EL-måler 908950, opgang/udebelysning mm				704	627
				1.950	2.514
				5.568	6.784

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2016	12.mdr 2015
Note 12. Øvrige forbrugsomkostninger		
<i>Opkrævet øvrig forbrugsudgifter erhverv momspligtig</i>		
Erhverv 1	-12.820	-12.548
Erhverv 2	-5.331	-5.219
Erhverv 11	-5.268	-5.157
Erhverv 12	-3.427	-3.355
	<u>-26.846</u>	<u>-26.279</u>
<i>Øvrige vand-og varmeforbrugsudgifter (ekskl. afskrivning tek.anlæg)</i>		
Service og vedligehold fjern- og centralvarmeanlæg, brugsvandsvekslere	8.863	0
Regulering varmeregnskab sidste år	0	3.113
Afsat honorar udarbejdelse af forbrugsregnskab	12.020	12.032
Kontrolmåling, manual og SGW databokse	1.585	2.994
HOFOR målerabnm. vandaflæsning	1.150	1.150
	<u>23.618</u>	<u>19.289</u>
Netto øvrige vand-og varmeforbrugsudgifter i alt	-3.228	-6.990
Note 13. Teknisk rådgivning og øvrig assistance		
<i>Teknisk assistance</i>		
Svalebæk eftersyn tag	0	2.683
Arkitekt PJP projekt faldstammer	0	6.250
Teknisk undersøgelse skimmelsvamp	8.064	0
Cama Architects faldstamme/altan projekt mm	5.750	10.000
Byggesags gebyr Faldstammer/udsug Engh.Pl.	4.575	0
	<u>18.389</u>	<u>18.933</u>
Note 14. Køb af ekstern administration		
<i>Revision & Advokat</i>		
Afsat revision indeværende år	15.450	15.000
Revision skatteregnskab	2.575	2.500
	<u>18.025</u>	<u>17.500</u>
<i>Anden administration</i>		
Honorar Elsebeth Vienberg (A-indkomst u/feriepenge)	36.050	27.300
	<u>36.050</u>	<u>27.300</u>
Ekstern administration i alt	54.075	44.800

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12.mdr
		2016	2015
Note 15. Foreningsomkostninger			
<i>Momsfri administrationsudgifter</i>			
Porto		144	0
Officielle attester & årsopgørelser kreditinstitutter		850	750
Øvrige momsfri og regnskabsdifferencer		245	0
		<u>1.239</u>	<u>750</u>
<i>Fælles administrationsudgifter</i>			
PBS-betalingservice		1.726	1.727
Tryk og kopiering, kontorhold		2.253	2.919
		<u>3.979</u>	<u>4.646</u>
Foreningsadministration i alt		5.218	5.396
Note 16. Foreningsomkostninger øvrige			
<i>Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt</i>			
ABF medlemskontingent		3.810	3.770
ABF blad, direkte nyt		200	200
AB Webhotel one.com		213	212
Foreningsmøder lokaleleje og forplejning		4.185	3.425
Obligatorisk EL-og VVS Syn overdragelse		1.625	0
		<u>10.033</u>	<u>7.607</u>
Note 17. Afskrivninger			
<i>Nedskrivning værdiforbedring andelshavere</i>	%		
Nedskrivning vinduer andelshavere	5%	45.237	45.237
Nedskrivning andre bygninger (cykelskur)	10%	7.420	7.420
		<u>52.657</u>	<u>52.657</u>
<i>Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger</i>			
Afskrivning kloak	5%	15.612	15.612
Afskrivning fjernvarmeanlæg	4%	0	20.478
Afskrivning centralvarme og vandinstal.	4%	91.096	91.096
Afskrivning genopretning	4%	93.723	93.724
Afskrivning renovering opgange/trapper	liniært 15 år	37.130	37.130
Afskrivning vinduer	liniært 15 år	8.333	8.333
Afskrivning Datanetværk Fiberby	liniært 10 år	3.500	3.500
		<u>249.394</u>	<u>269.873</u>
Af-og nedskrivning i alt		302.051	322.530

			Noter til resultatopgørelsen	
			Realiseret	Realiseret
			12. mdr	12.mdr
			2016	2015
Note 18. Finansiering				
Renteindtægter				
Renteindtægter fra SKAT			0	-1
			0	-1
Renteudgifter				
<i>Prioritetsrenter og bidrag</i>				
Grundejernes Investeringsfond			12.176	12.739
Realkredit Danmark lån 023			296.489	305.108
Heraf renter kr. 222.540,00 og bidrag kr. 73.948,00			308.665	317.847
Omprioritering				
Der er ikke optaget lån , eller omprioriteret i året				
			0	0
Finansiering netto			308.665	317.846
Note 18. Nedskrivning låneomkostninger				
	2015	2016		
Nedskrivning Realkredit Danmark lån 023	2,26%	2,36%	1.508	1.445
			1.508	1.445
Finansiering total			310.173	319.291
Note 19. Afdrag på gæld				
Afdrag Grundejernes Investeringsfond			37.860	37.298
Afdrag Realkredit Danmark lån 023			207.098	202.964
			244.958	240.262
Skat af årets resultat				
Foreningen er skattepligtig efter selskabsloven § 1, stk. 1 nr. 6 af resultat fra erhvervsmæssig virksomhed. Negativt skattepligtig resultat, kan modregnes i kommende års skattemæssige overskud uden tidsbegrænsning				
Det skattepligtige resultat for året er negativt.				
Underskud til fremførsel primo			-669.000	-597.515
Årets skattepligtige indkomst			-107.058	-71.485
Saldo skattemæssig underskud			-776.058	-669.000

					Noter til balancen aktiver	
					Realiseret	Realiseret
					31. dec. 2016	31. dec. 2015
Note 20. Låneomkostninger						
Omprioritering, tinglysning og låneomkostninger hovedstol kr. 9.041.000,-					63.920	63.920
					<u>63.920</u>	<u>63.920</u>
Nedskrivning i takt med afvikling						
Akk nedskrivning primo	2015	2016			3.110	1.665
Nedskrivning lån 3	2,26%	2,36%			1.508	1.445
					<u>4.618</u>	<u>3.110</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo					59.302	60.810
Note 21. Materielle anlægsaktiver- Ejdm. Matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter						
Ejendom, off. værdi ansat til kr. 23.400.000,-					31. dec. 2016	31. dec. 2015
Valuarvurdering 31. december 2016 kr. 32.000.000,-						
Grund					696.000	696.000
Bygning andelshavere					2.129.515	2.129.515
Bygning erhverv					684.485	684.485
Købeomkostninger					96.550	96.550
					<u>3.606.550</u>	<u>3.606.550</u>
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
Faldstamme/Vandinst. Fortrappe Engh.Plads					259.000	0
					<u>763.808</u>	<u>504.808</u>
Ejendom i alt					4.370.358	4.111.358
Værdiforbedring andelshavere						
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo	31. dec. 2016	31. dec. 2015
Vinduer overtagelsen	166.500	-166.500	0	-166.500	0	0
Vinduer fornyelse 2003/04	904.748	-565.548	-45.237	-610.785	293.963	339.200
	<u>1.071.248</u>	<u>-732.048</u>	<u>-45.237</u>	<u>-777.285</u>	<u>293.963</u>	<u>339.200</u>
Genopretning ejendom						
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo	31. dec. 2016	31. dec. 2015
Udskiftning kloak 2000/01	312.235	-241.986	-15.612	-257.598	54.637	70.249
Facader gård/gade 2003/04	834.365	-417.181	-33.375	-450.556	383.809	417.184
Tagarbejde 2003/04	1.508.719	-754.358	-60.349	-814.707	694.012	754.361
Opgange/Trapper 2008/09	556.936	-275.150	-37.130	-312.280	244.656	281.786
Vinduer trapper 2008/09	125.000	-62.498	-8.333	-70.831	54.169	62.502
	<u>3.337.255</u>	<u>-1.751.173</u>	<u>-154.799</u>	<u>-1.905.972</u>	<u>1.431.283</u>	<u>1.586.082</u>
Regnskabsmæssig værdi					6.095.604	6.036.640

						Noter til balancen aktiver	
						Realiseret	Realiseret
						31. dec. 2016	31. dec. 2015
Note 22. Tekniske installationer		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Oliefyр		123.500	-123.500	0	-123.500	0	0
Fjernvarmeanlæg 1999	4%	511.942	-511.942	0	-511.942	0	0
Centralvarmeanlæg 2013	4%	1.455.771	-116.462	-58.231	-174.693	1.281.078	1.339.309
Vandinstallationer 2013	4%	821.636	-65.730	-32.865	-98.595	723.041	755.906
		<u>2.912.849</u>	<u>-817.634</u>	<u>-91.096</u>	<u>-635.442</u>	<u>2.004.119</u>	<u>2.095.215</u>
Note 22. Datanetværk		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Fiberby Datanetværk 2014	10%	35.000	-7.000	-3.500	-10.500	24.500	28.000
Tekniske installationer i alt						2.028.619	2.123.215
Note 23. Andre bygninger		kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo		
Opførelse cykelskur 2008/09		74.204	-63.070	-7.420	-70.490	3.714	11.134
Note 24. Restancer							
Ingen restancer						0	9
Note 25. Andre tilgodehavender							
HOFOR årsregning vand						0	2.134
HOFOR årsregning fjernvarme						2.133	14.225
DONG årsopkrævning EL						0	1.162
						<u>2.133</u>	<u>17.521</u>
Note 26. Forudbetalte poster							
Forudbetalt forsikring						1.445	1.393
Forudbetalt ABF kontingent og ABF nyt						3.030	3.000
a/c Projektering altanprojekt Altana						66.188	0
						<u>70.663</u>	<u>4.393</u>

			Noter til balancen passiver	
			Realiseret	Realiseret
			31. dec. 2016	31. dec. 2015
	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>
Note 28. Overført resultat				
Tidligere års resultat			-1.145.575	-845.981
Regulering fra tidligere år tilbageført			<u>0</u>	<u>-5</u>
			<u>-1.145.575</u>	<u>-845.986</u>
Årets bevægelser				
Betalte prioritetsafdrag			244.958	240.262
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger			-302.051	-322.532
Finansielle afskrivninger			-1.508	-1.445
Overført restandel af årets resultat			<u>-174.373</u>	<u>-215.874</u>
			<u>-232.974</u>	<u>-299.589</u>
I alt			-1.378.549	-1.145.575
moms				
Note 29. Deposita				
	momsfri	regulering	total	
Erhverv 1	74.305	7.462	81.767	81.767
Erhverv 2	0	22.434	22.434	22.434
Erhverv 11	66.628	2.312	68.940	68.940
Erhverv 12	9.810	510	10.320	10.320
	<u>150.743</u>	<u>32.718</u>	<u>183.461</u>	<u>183.461</u>
Note 30. Skyldige vareleverandører & tj.ydelser				
			31. dec. 2016	31. dec. 2015
Ista forbrugsregnskab			13.605	12.822
Skyldig HOFOR Vandafregning			308	0
Skyldig DONG El afregning			324	0
Østblik VVS slutaafregning Ventilation			<u>109.701</u>	<u>10.000</u>
			<u>123.938</u>	<u>22.822</u>
Note 31. Skyldige omkostninger				
Afsat Revision Grant Thornton			18.025	17.500
			<u>18.025</u>	<u>17.500</u>
Note 32. Skyldige årsafregninger forbrugsregnskab				
Skyldig afregning øvrige vand-og varme omkostninger Erhverv 2016				
Kaffeplantagen			3.775	4.113
Mania Cph			1.736	1.877
Cafe Snork			1.815	1.955
Salon Kushi			<u>1.716</u>	<u>1.807</u>
			<u>9.042</u>	<u>9.752</u>

			Noter til balancen passiver	
			Realiseret	Realiseret
			31. dec. 2016	31. dec. 2015
Note 33. Vandforbrug	* frivillig momsregistrering 1. januar 2013			
Momsfri a/c vand andelshavere			-47.388	-45.396
Momspligtig a/c vand erhverv (inkl.moms)			-27.900	-26.400
			<u>-75.288</u>	<u>-71.796</u>
Køb vand				
Køb af vand a/c i året			55.910	58.065
Årsafregning, regulering			308	-2.133
			<u>56.218</u>	<u>55.932</u>
Tilgodehavende /skyldig vandregnskab			-19.070	-15.864
Årets specifikation vand	2016	2015		
Forbrug m3	1500	1492		
Vand	18.515	16.178		
Vandafgift	10.987	10.928		
Drikkevandsbidrag	732	1.248		
Vandafledningsbidrag, transport	25.984	27.578		
	<u>56.218</u>	<u>55.932</u>		
Note 34. Varmeregnskab	* frivillig momsregistrering 1. januar 2013		31. dec. 2016	31. dec. 2015
Momsfri opkrævet a/c varme andelshavere			-91.660	-110.880
Momspligtig opkrævet a/c varme erhvervslejere (inkl.moms)			-38.250	-38.865
			<u>-129.910</u>	<u>-149.745</u>
Køb varme				
Køb af fjernvarme a/c i året			128.825	133.340
Årsafregning, regulering			-2.133	-14.226
			<u>126.692</u>	<u>119.114</u>
Overført varme ejendom kld- og trapper			-3.193	-3.411
Fordeling			<u>123.499</u>	<u>115.703</u>
Tilgodehavende /skyldig varmeregnskab			-6.411	-34.042
Årets specifikation varme	2016	2015		
Forbrug mwh	145,55	134,10		
Fjernvarmeenergi	78.587	72.405		
CO2 afgift	3.457	3.185		
SO2 + Nox afgift	456	419		
Energiafgift & affaldsvarmeafgift	13.827	12.740		
Effekt 152 kw	30.365	30.365		
Korrektion for afkøling	0	0		
	<u>126.692</u>	<u>119.114</u>		

					Noter til balancen passiver	
					Realiseret	Realiseret
					31. dec. 2016	31. dec. 2015
Note 35. Momsrefusion						
Salgs moms (udgående moms)					-27.111	-28.498
Købs moms (indgående moms)					24.049	3.940
Købs moms (indgående moms af erhverv)					0	1.394
Momstilsvær					<u>-3.062</u>	<u>-23.164</u>
Årets moms	1.kvt	2.kvt	3.kvt	4.kvt		
Salgsmoms	-29.047	-30.299	-28.906	-27.111		
Momsrefusion drift	3.363	1.865	3.543	4.387		
Momsrefusion vedlh./projekt	0	0	0	19.662		
Momsrefusion Erhverv	0	1.385	0	0		
Momsrefusion vedlh. 10.års regel	4.355	0	0	0		
Ordinær	-21.329	-27.049	-25.363	-3.062		
Regulering	0	0	0	0		
I alt	-21.329	-27.049	-25.363	-3.062		

Eventualforpligtigelser 31.december 2016**Note 36. Eventualforpligtigelser****Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000,- til sikkerhed for bankmellemværende Danske Bank. Stiftelsesbanklån er indfriet. Pantebrev er aflyst den 25. februar 2017

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 17,5 år
Real Kredit Danmark fast rente	<u>8.980.000</u>	rente 2,50 % rest løbetid 28 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 eventualskatten 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 2016**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. 32.000.000	kr. 27.491
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.500.000	kr. 1.289
Reserver i procent af ejendomsværdi		4,69%

Anvendt vurderingsprincip

	Valuarvurdering	ejdm 1587 m2
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 32.000.000	kr. 20.164
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.500.000	kr. 945
Reserver i procent af ejendomsværdi		4,69%

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	544.416	1164	kr. 468
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet butiks m2 værdi	391.900	284	kr. 1.380
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet kælder m2 værdi	36.504	139	kr. 263

Nøgletal 31. december 2016

Omkostninger i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Samlet beregningsgrundlag	kr.	1.511.652	%
Fordeling		fordeling	
Drift- og vedligeholdelse	kr.	561.222	37%
Forbrugsudgifter	kr.	5.533	0%
Køb af ekstern rådgivning	kr.	72.464	5%
Administration	kr.	15.251	1%
Afskrivninger	kr.	302.051	20%
Finansielle poster, netto	kr.	310.173	21%
Afdrag på gæld	kr.	244.958	16%
	kr.	1.511.652	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter 1.033.720 52,98%

Andel af overskud

Årets resultat (før afdrag) gennemsnit kr. pr. andel m2

	år 2014	år 2015	år 2016
kr.	-466	-257	-200

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 2016	kr. 32.000.000	kr. 27.491	kr. 18.401
Anskaffelsessum (anlægs aktiver)	kr. 8.187.239	kr. 7.034	kr. 4.708
Foreslået andelsværdi	kr. 21.859.588	kr. 18.780	
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver	kr. 8.395.890	kr. 7.213	
Teknisk andelsværdi (foreslået andelsværdi + gældsforpl.)	kr. 30.255.478	kr. 25.993	
Reserver uden for andelsværdi	kr. 1.500.000	kr. 1.289	

Andel af vedligeholdelse

	år 2014	år 2015	år 2016
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 184	kr. 260	kr. 258
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. total 1739 m2	kr. 123	kr. 174	kr. 173

Andel af værdi genopretning ejendom

Genopretning ejendom gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 1.001	kr. 912	kr. 823
Genopretning tek.anlæg gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 1.269	kr. 1.205	kr. 1.152

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.

Friværdi (ejdm.regnskabsværdi fratrukket samlet gældsforpligtigelse)

	år 2016	år 2016
kr.	-1.353.726	-16,53%

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

Andel af afdrag på gæld

	år 2014	år 2015	år 2016
Gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 180	kr. 206	kr. 210

			Skattepligtig indkomst	
	skatteår 19	skatteår 20	2015	2016
Skattepligtige indtægter				
Erhvervsleje			421.499	428.404
Skattepligtig lejeindtægter i alt			421.499	428.404
	skatteår 19	skatteår 20		
Fradrag jf. indtægtsreglen	2015	2016		
Andel af faldstamme/vand Engh.PI. 50%	0	129.500		
Fælles udgifter	664.607	639.219		
Fradrag, opkrævet øvrig forbrug & skatter erhverv	-19.351	-19.137		
Fradrag, momsrefusion	-34.518	-38.559		
Øvrig fælles administration	5.396	5.218		
I alt	616.134	716.241		
Finansiering				
Renteindtægter	-1	0		
Prioritetsrenter & bidrag	317.847	308.665		
Omprioritering	0	0		
Afskrivning låneomkostninger	1.445	1.508		
I alt	319.291	310.173		
I alt	935.425	1.026.414		
Fradragsberettiget andel af omkostninger jf. indtægtsreglen (indv. år beregning indtægtsbestemt = (428.404,- x 1.026.415,- / 972.820,-)			-409.527	-452.005
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			-492.983	-535.462
Skattepligtig indkomst, før underskudsfræmførsel			-71.485	-107.058
Underskudsfræmførsel			71.485	107.058
Anvendt			0	0
Skattepligtig indkomst			0	0
Underskud til fræmførsel			skatteår 19	skatteår 20
Primo tidsbegrænset			-597.515	-669.000
Tilgang skattepligtig underskud			-71.485	-107.058
Afgang anvendt i året			0	0
Ultimo 31. december			-669.000	-776.058

Skattespecifikationer forefindes i bilag til selvangivelsen

Nøgletal 31. december 2016

Omkostninger i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Samlet beregningsgrundlag	kr.	1.511.652	%
Fordeling		fordeling	
Drift- og vedligeholdelse	kr.	561.222	37%
Forbrugsudgifter	kr.	5.533	0%
Køb af ekstern rådgivning	kr.	72.464	5%
Administration	kr.	15.251	1%
Afskrivninger	kr.	302.051	20%
Finansielle poster, netto	kr.	310.173	21%
Afdrag på gæld	kr.	244.958	16%
	kr.	1.511.652	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter 1.033.720 52,98%

Andel af overskud

Årets resultat (før afdrag) gennemsnit kr. pr. andel m2

	år 2014	år 2015	år 2016
kr.	-466	kr. -257	kr. -200

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 2016	kr. 32.000.000	kr. 27.491	kr. 18.401
Anskaffelsessum (anlægs aktiver)	kr. 8.187.239	kr. 7.034	kr. 4.708
Foreslået andelsværdi	kr. 21.859.588	kr. 18.780	
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver	kr. 8.395.890	kr. 7.213	
Teknisk andelsværdi (foreslået andelsværdi + gældsforpl.)	kr. 30.255.478	kr. 25.993	
Reserver uden for andelsværdi	kr. 1.500.000	kr. 1.289	

Andel af vedligeholdelse

Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. andel m2

	år 2014	år 2015	år 2016
kr.	184	kr. 260	kr. 258

Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. total 1739 m2

kr.	123	kr. 174	kr. 173
-----	-----	---------	---------

Andel af værdi genopretning ejendom

Genopretning ejendom gns. kr. pr. total 1739 m2

kr.	1.001	kr. 912	kr. 823
-----	-------	---------	---------

Genopretning tek.anlæg gns. kr. pr. total 1739 m2

kr.	1.269	kr. 1.205	kr. 1.152
-----	-------	-----------	-----------

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.

Friværdi (ejdm.regnskabsværdi fratrukket samlet gældsforpligtigelse)

	år 2016	år 2016
kr.	-1.353.726	-16,53%

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

Andel af afdrag på gæld

Gennemsnit kr. pr. andel m2

	år 2014	år 2015	år 2016
kr.	180	kr. 206	kr. 210

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for kalenderår 2017

	Resultat	Budget
	2016	2017
Resultat	-174.373	-305.877
Andel af egen finansiering afskrivning	-58.601	-9.703
Disponeret i alt	-232.974	-315.580
Ikke effektueret forhøjelse af boligafgift pr. m2	200	271
Heraf andel fra reservepulje	-242	-233
Faktisk forhøjelse af boligafgift besluttes på Generalforsamling	-42	38

Likviditetsbudget (arbejdskapital)

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	1.145.075
Kortfristet gæld	-183.003
Ultimo 31. december 2016	962.072
Forventet anvendelse af reserve puljen	-271.000
Arbejdskapitalen	691.072

Heraf sikkerhedsbuffer svarende til 3 mdr. indtægter + reserve buffer anslået kr. 475.000,00

Vedligeholdelsesplan 2017**Note 1 - Ordinær vedligeholdelse, planlagt**

	Budget
	år 2017
Diverse ejendomsrep.- sær aftale med vicevært	18.000
Loftvinduer	18.750
Røgalarmer, (nuværende er opsat i 2014 til kr. 26.250,00)	18.750
Forventet budget	55.500

udskiftes Ista

Note 2 - Vedligeholdelse af eksisterende midler -

	Budget
	år 2017
Bygherre altanprojekt. Byggesagsgebyr, entrepriseforsk., efter.rep. boliger mm	75.000
Nedtagning af ventilation mur gårdside	10.000
Vaskemaskine og tumbler, div. tilbehør og udsug	18.000
Vand-og afløb vaskemaskine	18.000
Forventet sag støj/røggener Cafe Snork, rådgivning og evt. isolering	150.000
Forventet budget	271.000

Forhøjelse effektueret pr. 1. januar 2017 med indeks og 3 % = 3,5 % = kr. 16,70 pr. m2 **19.440**

Forhøjelse dækkende altaner kr. 45,00 pr. m2 med virkning 1. april 2017 **39.240**

I alt **58.680**

Forventet 1. juli 2017 kr. 38,00 pr. bolig m2 **22.116**

1164 x 38,- i 6 mdr.

80.796

Vedligeholdelsesplan periode 2018-2022

Bestyrelsen indstiller at afvikle følgende vedligeholdelsesplan, med forbehold for uforudsete hændelser, som skal varetages særskilt.

Nedenstående vedligeholdelsesplan, kræver forhøjelse af boligafgiften ved endelig beslutning om iværksættelse af planen. Dette vil ske ved udarbejdelse af budget, og indkaldelse til eventuel ekstraordinær generalforsamling.

1. prioritet udførelse 2018

Tag, efterrep. af tagplader	35.000
Tagafvanding, rensning af tagrender	12.000
Gelænder Dybbølsgade 70, køkkentrappe (tilbud snedker)	25.000
Udskiftning af gl. vinduer Engh.Pl. 1. 1.tv og 3 tv, samt Dyb.Gade 70 1 sal og 4 sal th/tv	75.000
	<hr/>
	147.000

2. prioritet udførelse 2019

For at nedsætte fugt i ydermur, og indervægge etablering af krydsventilation i kælder/loft med udluftningskanaler.

Projektering udluftning kælder/loft ekskl. effektuering af eventuelle anbefalinger	70.000
Ventilation skakt ny i gl. skorsten Dybbølsgade 70	160.000
Styring af brandspjæld uden for trådning	43.750
Udbedring af skimmelsvamp	100.000
	<hr/>
	373.750

3. prioritet udførelse efter vurdering

Indretning af værksted i kælder med maskiner mm	50.000
Løbende opsyn med klimaskærm, vinduer, inddækninger og taggennemføringer	
Gennemgang af erhvervslejemål i.fbm. støj, røggener, udsugning og ventilation.	

Der skal foretages ny gennemgang af hele ejendommen senest i år 2020.