

Andelsboligforeningen  
AB Eng/Dyb  
Enghave Plads 1/ Dybbølsgade 70

CVR 19487938

København,  
Den 15. februar 2018

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

Årsrapport  
Skatteregnskab  
2017

Administrator

Ekstern regnskabskonsulent

Elsebeth Vienberg

Fratrædt den 1. januar 2018

Ny administrator

Viol Support ved Ole Gubbertsen

Greve Bygade 22

2670 Greve

Tlf. 46 15 29 27

e-mail: [adm@violsupport.dk](mailto:adm@violsupport.dk)

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**

<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	3
<b>Ledelsens beretning</b>	5
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsen	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
<b>Årsrapport 01/01-31/12-2017</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2017	11
Note 1 opgørelse af andelskronen 31. december 2017	13
Noter til resultatopgørelsen	14
Noter til aktiver	21
Noter til passiver	23
Eventualforpligtigelser	26
Nøgletal	27
<b>Selskabsskat, opgørelse af skattepligtig indkomst</b>	29

**Øvrige bilag**

Drift- og likviditets budget er for året udarbejdet som et særskilt bilag og skal fremadrettet ikke indgå i årsrapporten.

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20. marts 2018



D. 03.04.2018

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
		valg på GF	
Bestyrelse	Anders Lorentzen	2016	Formand 2018
	Anders Lind	2017	Næstformand 2019
	Mikkel Andersen	2017	Kasserer 2019
	Alice Kaiser	2016	Sekretær 2018
	Ida Righolt	2017	Bestyrelsesmedlem 2019
Suppleanter	Omri Ross, 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	
	Etage areal	1739 m2	
Ejendomsværdi	Grundværdi	2.397.600	
	Bygninger	21.002.400	
	I alt	23.400.000	
	Vurderingsår 1. oktober 2015		
	Seneste valuarvurdering 31. december 2017	35.200.000	
Administrator pr. 1.jan.2018	Viol Support v/Ole Gubbertsen Greve Bygade 22 - 2670 Greve	CVR 36 62 95 25 tlf. 46 15 29 27 email adm@violsupport.dk	
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 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 nominal 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 nominal gæld på statsud dagen.

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. 1.000.000,-. 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 2017. Der er optaget lån med fast rente. Der betales afdrag på alle lån.

Der er i året, opført nye altaner 2.stk. gadesiden på 3.sal, og 14 stk. gårdsiden. Opførelse er finansieret med optagelse af lån Real Kredit Danmark hovedstol kr. 2.051.000,00. Der er foretaget valuarvurdering. Udgifter optagelse af lån er kr. 30.386,00 hertil tinglysning kr. 22.620,00 som nedskrives i takt med afvikling. April 2017 opkræves altantillæg for brugsret altan, som tilskud til finansiering. Vaskekælder er fuldt etableret dog undtaget opsat særskilt EL måler, da bestyrelsen anså det for at være for dyrt med selvstændig måler. Priseniveau for måler er kr. ca. 10.000,00. El-forbrug er tilsluttet Elmåler for varmecentral og beregnes årligt efter brug af vaskemaskine og tørretumbler.

Vicevært service for året er kr. 63.902,00 en stigning på ca. 37 % . Ellers normal udgiftsniveau som tidligere.

Bestyrelsen har afholdt møder 1 gang månedligt i årets løb, og løbende behandlet ejendommens sager.

Væsentlige udgifter anvendt i året:

Vedligehold, løbende småreparationer	6.904
Ordinær ejendomsvedligeholdelse	44.231
Bygge udgifter altanopførelse	53.548
Direkte udgifter vedr. erhvervslejemål	30.571
I alt	<u>135.254</u>

I året har der været problemer med vandmålere i forbindelse med flytning af køkkener. Vandmålere skal være tilsluttet korrekt og plomberes af Ista. Der er en radiosender på vandmålere, og grundet misforståelser af beboerne om proceduren, blev fejlen først registreret i september/oktober 2017. Alle målere både vand- og varme målere tilhører foreningen, og skal altid registreres af Ista. Ved flytning eller andet, skal det meddeles administrator som kontakter Ista for tjek.

### Handler i året

Der har været handler/overdragelser i året. Jonas Byriel har solgt den 1. maj 2017 og ny andelshaver er Kevin Paddy Curran, som vi byder velkommen. Kristian Klevin Dybbølsgade 70, 2 sal har sat andel til salg med overdragelse den 1. januar 2018. Nye andelshavere er Nikolaj Boysen og Ida Secher.

### Gårdlauget

Foreningen er ikke repræsenteret i gårdlauget. Der er afholdt generalforsamling den 29/05-2017 regnskab 2016

### 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.

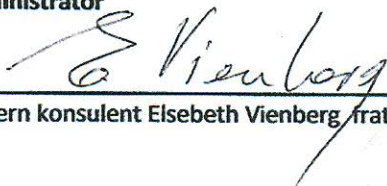
Det er vores opfattelse, at dette reviderede årsregnskab giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I opgørelsen af andelskroneværdien er der foretaget en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 1.000.000,- Andelskroneværdi kr. 61,69 indstilles til godkendelse, gældende til næste lovlige ordinære generalforsamling

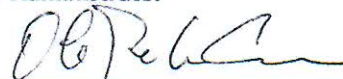
Regnskabsmøde København, torsdag den 15. februar 2018

Administrator



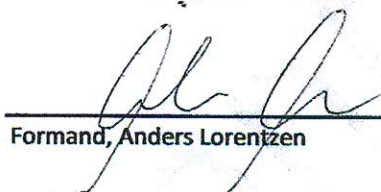
Ekstern konsulent Elsebeth Vienberg, fratrædende 1. januar 2018

Administrator

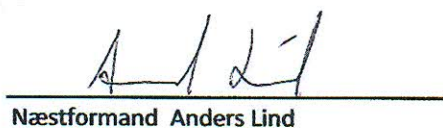


Viol Support tiltrædende  
v/Ole Gubbertsen

Nuværende bestyrelsen valgt den 25. april 2017



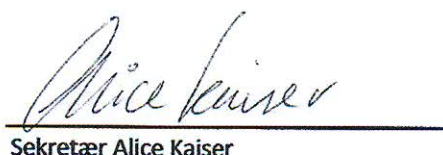
Formand, Anders Lorenzen



Næstformand Anders Lind



Kasserer Mikkel Roskjær Andersen



Sekretær Alice Kaiser



Best.medlem Ida Righolt

**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 2017, 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 2017, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 medtaget budget for 2018. 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 skøn 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 15. februar 2018

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr 34 20 99 36



Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017**

	note	Realiseret 12. mdr 2017	Realiseret 12.mdr 2016
<b>Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013</b>			
<b>Indtægter</b>			
<b>Andelshavere</b>			
Boligafgift Enghave Plads 1	2	406.080	353.616
Boligafgift Dybbølsgade 70	2	219.108	190.800
		<u>625.188</u>	<u>544.416</u>
<b>Altantillæg for brugsret</b>			
Altantillæg gadesiden		6.354	3.204
Altantillæg gårdsiden		27.450	0
		<u>33.804</u>	<u>3.204</u>
		<u><b>658.992</b></u>	<u><b>547.620</b></u>
<b>Udlejning erhverv</b>			
Momspligtig erhvervsleje	3	435.002	428.404
Momsfri skatter erhverv	4	14.340	13.596
		<u>449.342</u>	<u>442.000</u>
<b>Andre indtægter</b>			
Momsrefusion	5	23.627	38.559
Erhverv andel af affaldsgebyr opkrævet		5.669	5.541
		<u>29.296</u>	<u>44.100</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.137.630</b>	<b>1.033.720</b>
<b>Drift-og vedligeholdelse</b>			
Momsfri forsikringer	6	46.126	45.432
Momsfri bidrag til gårdlauget	6	29.180	29.180
Momsfri ejendomsskatter	7	69.391	69.392
Dagrenovation og renholdelse	7	55.528	62.926
Vicevært & trappevask	8	63.901	46.335
Drift-og vedligehold erhverv (udlejning)	9	30.571	6.926
Drift- og vedligeholdelse værksted & vaskeri	10	35.340	1.352
Vedligeholdelse fælles ejendom	11	51.136	299.679
Bygherre omkostninger altanopførelse	11	53.548	0
		<u>434.721</u>	<u>561.222</u>
<b>Forbrugsudgifter</b>			
EL-forbrug	12	5.346	5.568
Øvrige vand- og varmemeforbrugsudgifter, eksklusive afsk. tek.anlæg	12	3.986	-3.228
Varme-udgifter ejendommen		3.731	3.193
		<u>13.063</u>	<u>5.533</u>
<b>Køb af fremmed rådgivning</b>			
Teknisk rådgivning og øvrig assistance	13	7.738	18.389
Revision & advokat	14	18.566	18.025
Ekstern regnskabskonsulent	14	35.900	36.050
		<u>62.204</u>	<u>72.464</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>509.988</b>	<b>639.219</b>

## RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	note	Realiseret 12. mdr	Realiseret 12. mdr
<b>Stiftelse den 1. september 1996 frivillig momsregistreret 1. januar 2013</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Andelsforening</b>			
Momsfri administration	15	1.885	1.239
Øvrig administration	15	3.856	3.979
Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt	16	33.574	10.033
		<u>39.315</u>	<u>15.251</u>
<b>Samlede udgifter</b>		<b>549.303</b>	<b>654.470</b>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER OG FINANSIERING</b>		<b>588.327</b>	<b>379.250</b>
<b>Afskrivninger</b>			
Nedskrivning værdiforbedring andelshavere		48.951	52.657
Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		249.394	249.394
	17	<u>298.345</u>	<u>302.051</u>
<b>Finansiering</b>			
Renteindtægter		0	0
Prioritetsrenter & bidrag		354.986	308.665
Optagelse af nyt lån		30.408	0
Netto finansiering	18	385.394	308.665
Nedskrivning låneomkostninger	18	2.037	1.508
		<u>387.431</u>	<u>310.173</u>
<b>Vedtægts henlæggelser</b>			
§ 13.8 hensat vedlh/fornyelse altaner		3.850	0
		<u>3.850</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-101.299</b>	<b>-232.974</b>
<b>Selskabsskat</b>			
Foreningens skattepligtige resultat er i indeværende år negativt, side 20			
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER SKAT</b>		<b>-101.299</b>	<b>-232.974</b>
Betalte prioritets afdrag	19	<u>-291.791</u>	<u>-244.958</u>
<b>Årets resultat efter afdrag på gæld</b>		<b>-393.090</b>	<b>-477.932</b>
<b>Årets disponering</b>			
Betalte prioritetsafdrag		291.791	244.958
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger		-298.345	-302.051
Nedskrivning låneomkostninger		-2.037	-1.508
I alt andel af egen finansiering		<u>-8.591</u>	<u>-58.601</u>
Resterende andel af resultat		-92.708	-174.373
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-101.299</b>	<b>-232.974</b>

**AKTIVER****BALANCE 31. december 2017**

	note	31.dec.2017	31.dec.2016
<b>Anlægs aktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægs aktiver</b>			
Omprioritering tinglysning og låneomkostninger	20	<u>79.885</u>	<u>59.302</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Off. Ejdm.værdi ansat til kr. 23.400.000,-</b>			
Ejendommen matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter	21	7.896.456	6.095.604
Tekniske installationer	22	1.934.023	2.028.619
Opførelse af andre bygninger	23	0	3.714
		<u>9.830.479</u>	<u>8.127.937</u>
<b>Anlægs aktiver i alt</b>		<b>9.910.364</b>	<b>8.187.239</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Restancer	24	0	0
Andre tilgodehavender	25	3.308	2.133
Forudbetalt periodeposter	26	4.569	70.663
		<u>7.877</u>	<u>72.796</u>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Danske Bank konto 9444-2640-035-474 indbetaling salg andel 15		2.049.174	0
Danske Bank konto 9444-2640-035-474		973.440	1.072.279
		<u>3.022.614</u>	<u>1.072.279</u>
<b>Omsætnings aktiver i alt</b>		<b>3.030.491</b>	<b>1.145.075</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.940.855</b>	<b>9.332.314</b>

**PASSIVER****BALANCE 31. december 2017**

			note	31.dec.2017	31.dec.2016
<b>Egenkapital</b>	m2	pris			
Andelsindskud	1164	330		384.120	384.120
<b>Reserve</b>					
Reserve værdi af salg af egne andele			27	602.317	602.317
Vedtægtsreserve § 13.8 altaner			28	3.850	0
Foreningskapital, overført resultat			29	-1.479.848	-1.378.549
				<u>-873.681</u>	<u>-776.232</u>
<b>Egenkapital i alt</b>				<b>-489.561</b>	<b>-392.112</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>					
Deposita erhvervslejemål			30	185.978	183.461
Mellemregning salg andel 15				2.049.174	0
Hensat afregning vand- og varme fraflyttet				1.000	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>				<b>2.236.152</b>	<b>183.461</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>					
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>					
<b>Realkredit pant.nr. 1294.7955</b>	<b>hovedstol</b>	<b>rente</b>	<b>løbetid</b>		
Grundejernes Investeringsfond	1.207.000	1,500%	16,5 år	749.595	788.026
Realkredit Danmark fast rente lån 023	8.980.000	2,500%	27 år	8.357.490	8.569.937
Realkredit Danmark fast rente lån 024	2.051.000	2,000%	29 år	2.010.052	0
				<u>11.117.137</u>	<u>9.357.963</u>
Urealiseret kursregulering lån 023	57.630				
Urealiseret kursregulering lån 024	45.711				
I alt	103.341				
Kursværdi ultimo	11.220.478				
<b>Kortfristet gældsforpligtigelser</b>					
Skyldige vareleverandører og tj.ydelser			31	26.095	123.938
Skyldige omkostninger			32	18.566	18.025
Skyldig årsafregning forbrugsregnskaber			33	0	9.042
Skyldig vandregnskab			34	5.398	19.070
Skyldig varmeregnskab			35	-1.359	6.411
				<u>48.700</u>	<u>176.486</u>
<b>Skyldig offentlige instanser</b>					
Skyldig A-skat & ambi				3.455	3.454
Skyldig momsafregning			36	24.972	3.062
				<u>28.427</u>	<u>6.516</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>				<b>11.194.264</b>	<b>9.540.965</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>				<b>12.940.855</b>	<b>9.332.314</b>
Eventualforpligtigelser og nøgletal note 37, 38					

## Note 1

## Opgørelse af andelskronen den 31. december 2017

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 2017

Hensatte vedtægts reserver til vedligeholdelse indregnes ikke i beregning af andelskroneværdi

Valuarvurdering	35.200.000
Omsætningsaktiver	7.877
Likvide beholdninger	3.022.614
Hensatte forpligtigelser	-2.236.152
Realkredit Institutioner, pantebrevsgæld	-11.117.137
Kursregulering til obligationsgæld	-103.341
Kortfristet gæld	-48.700
Skyldig off. Instanser	-28.427
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b>24.696.734</b>
Vedligeholdelse i henhold til tilstandsrapport af juli 2011 (10 års plan)	<b>-1.000.000</b>
<b>Reguleret værdi</b>	<b>23.696.734</b>

Værdi af andelsbeviser = fordelingstal	1164 x 330	384.120
Andelskrone værdi pr. 1 andelskrone		61,69
Andelskrone pr. m2	1164	20.358,02

Værdi for type:	m2	værdi	Indskud		Gældende værdi	Sidste år	ændring
Andelsbolig	51	330	16.830	x	61,69 kr. <b>1.038.259</b>	kr. 957.765	kr. 80.494
Andelsbolig	92	330	30.360	x	61,69 kr. <b>1.872.938</b>	kr. 1.727.734	kr. 145.204
Andelsbolig	97	330	32.010	x	61,69 kr. <b>1.974.728</b>	kr. 1.821.632	kr. 153.096
Andelsbolig	102	330	33.660	x	61,69 kr. <b>2.076.518</b>	kr. 1.915.531	kr. 160.987

Andelskroneværdi sidste regnskabsår 31. december 2016	kr.	49,58
Andelskroneværdi sidste regnskabsår pr. m2	kr.	16,361

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12. mdr
		2017	2016
<b>Note 2. Boligafgifter ekskl. tillæg</b>			
	m2		
Andelsbolig 3- Enghave Plads 1, 1.tv	92	49.419	43.032
Andelsbolig 4- Enghave plads 1, 1.th	97	52.101	45.372
Andelsbolig 5- Enghave Plads 1, 2.tv	92	49.419	43.032
Andelsbolig 6- Enghave Plads 1, 2.th	97	52.101	45.372
Andelsbolig 7- Enghave Plads 1, 3.tv	92	49.419	43.032
Andelsbolig 8- Enghave Plads 1, 3.th	97	52.101	45.372
Andelsbolig 9- Enghave Plads 1, 4.tv	92	49.419	43.032
Andelsbolig 10- Enghave Plads 1, 4.th	97	52.101	45.372
	756	<u>406.080</u>	<u>353.616</u>
Andelsbolig 13-14 Dybbølsgade 70, 1.	102	54.792	47.712
Andelsbolig 15-16 Dybbølsgade 70, 2.	102	54.792	47.712
Andelsbolig 17- Dybbølsgade 70, 3.tv	51	27.381	23.844
Andelsbolig 18- Dybbølsgade 70, 3.th	51	27.381	23.844
Andelsbolig 19- Dybbølsgade 70, 4.tv	51	27.381	23.844
Andelsbolig 20- Dybbølsgade 70, 4.th	51	27.381	23.844
	408	<u>219.108</u>	<u>190.800</u>
<b>Boligafgifter i alt</b>	1164	<b>625.188</b>	<b>544.416</b>
<b>Note 3. Erhvervslejeindtægter momspligtig</b>			
Der opkræves a/c vand og varme, samt øvrig forbrug særskilt	m2		
Erhverv 1	93	138.096	133.992
Erhverv 1 kælder	109	30.432	29.580
Erhverv 2	54	82.104	81.648
Erhverv 2 kælder	30	6.960	6.924
Erhverv 11	83	136.400	135.625
Erhverv 12	54	41.010	40.635
	423	<u>435.002</u>	<u>428.404</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.060.190</b>	<b>972.820</b>
<b>Note 4. Opkrævet momsfri skatter erhverv</b>			
Erhverv 1		4.680	4.440
Erhverv 2		2.736	2.592
Erhverv 11		4.188	3.972
Erhverv 12		2.736	2.592
		<u>14.340</u>	<u>13.596</u>
<b>Note 5. Momsrefusion</b>			
Momsrefusion af fælles drift		11.085	11.968
Momsrefusion af fælles vedligeholdelse og genopretning		3.110	20.851
Momsrefusion af direkte erhverv		6.114	1.385
Momsrefusion af øvrige tidl.års vedligehold 10 års reglen		3.318	4.355
		<u>23.627</u>	<u>38.559</u>

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2017	12. mdr 2016
<b>Note 6. Momsfri forsikringer og bidrag gårdlaug</b>		
<i>Forsikringer</i>		
Gjenside bygningsforsikring police 4658038	37.279	36.767
Formidler provision	6.498	6.408
Lovpl.arb.skade tryk police 6558900127535	2.349	2.257
	<u>46.126</u>	<u>45.432</u>
<i>Blomstens Gårdlaug</i>		
Årets bidrag til fælles gårdanlæg	<u>29.180</u>	<u>29.180</u>
<b>Momsfri i alt</b>	<b>75.306</b>	<b>74.612</b>
<b>Note 7. Ejendoms skat, dagrenovation og renhold</b>		
<i>Momsfri ejendomsskatter</i>		
Grundskyld	68.874	68.874
Rottebekæmpelse	517	518
	<u>69.391</u>	<u>69.392</u>
<i>Dagrenovation og renhold</i>		
Affaldsgebyr 14 boliger (inkl. andel for erhverv)		
Grundgebyr	3.290	4.323
Dagrenovationsgebyr	19.152	15.589
Ordningsgebyr	13.685	15.400
Overført andel erhverv	-7.085	-6.926
Administrationsgebyr	1.173	2.310
Vejbidrag renhold fortov City	9.043	8.268
Vejbidrag renhold fortov Brokvarter	10.826	9.899
Renhold- og oprydning af loftrum	4.125	14.063
Rens graffiti ejendom	1.319	0
	<u>55.528</u>	<u>62.926</u>
<b>Skatter og renhold i alt</b>	<b>124.919</b>	<b>132.318</b>
<b>Note 8. Vicevært &amp; trappevask</b>		
Vicevært efter regning	21.000	20.750
Rengøring- og vinterartikler	455	0
Øvrige, planter og krukke gården	400	0
Fejning og saltning	1.584	0
Vesterbro Ejdm. Service trappevask	30.000	24.085
Vesterbro Ejdm. Service vinduespolering trapper	1.462	0
Vesterbro Ejdm. Service adm.gebyr	9.000	1.500
	<u>63.901</u>	<u>46.335</u>



		<b>Noter til resultatopgørelsen</b>	
		Realiseret	Realiseret
		<b>12. mdr</b>	<b>12.mdr</b>
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Note 9. Udlejning erhverv drift-og vedligeholdelse</b>			
<i>Drift- og vedligeholdelse erhverv</i>			
Erhverv 2 - Mania	Elektriker	7.448	0
Erhverv affaldsgebyr		7.086	6.926
Erhverv, maling vinduer mm		474	0
Erhverv, nedtagning ventilation Pizzeria (KaffePl.)		10.000	0
Advokat Erhverv Cafe Snork støjgener		5.563	0
<b>Udlejning erhverv i alt</b>		<b>30.571</b>	<b>6.926</b>
<b>Note 10. Drift- og vedlh værksted og vaskeri</b>			
Kælder etablering indregnet ejdm.vedlh. år 2015 kr. 50.438,00			
<i>Værksted</i>			
Håndværktøj		0	526
El- artikler værksted		0	826
		<u>0</u>	<u>1.352</u>
<i>Vaskeri</i>			
Flisebelægning vaskeri indregnet ejdm. vedlh. år 2016 kr. 19.750,00			
Vaskemaskine Miele W3255	købt 18/01-2017	7.832	0
Tørretumbler Miele TDA 140	købt 18/01-2017	5.168	0
Vandforbrug vaskeri	beregnet 21,6326 m3	921	0
EL- forbrug vaskemaskine og tørretumbler	1.177 kwh	2.563	0
Tilbehør vaskeri		1.159	0
VVS tilslutning afløb	tilsluttet 30/01-2017	17.697	0
		<u>35.340</u>	<u>0</u>
<b>Værksted og vaskeri i alt</b>		<b>35.340</b>	<b>1.352</b>
<b>Note 11. Vedligeholdelse</b>			
<i>Vedligehold, løbende</i>			
Låse-og nøgleservice gadedøre og porte		0	374
EL-artikler belysning trapper og eftersyn El-Installationer		1.524	2.985
Dørskilte og dørtlf.		5.380	0
Gadeskilt Cykling Forbudt		0	3.338
		<u>6.904</u>	<u>6.697</u>
<i>Vedligehold vedtægt § 13.3</i>			
VVS tilslutning forsyning og afløb		0	6.528
VVS tilsutning rør koldt/varmt vand		0	5.000
		<u>0</u>	<u>11.528</u>
<i>Vedligehold ejendom</i>			
Kælder fliser vaskeri		0	19.750
Vinduer loft		11.555	0
Maling pudset mur Dybbølsgade gårdsiden		10.923	0
Forstærkning etagedæk gårdsiden 3 sal vedr. altanopførelse		17.404	0
Ventilation/Brandspjæld		0	261.704
Røgalarmer		4.350	0
		<u>44.232</u>	<u>281.454</u>
<b>Total Ejendom vedligeholdelse</b>		<b>51.136</b>	<b>299.679</b>

				<b>Noter til resultatopgørelsen</b>	
				Realiseret	Realiseret
				12. mdr	12.mdr
				2017	2016
<b>Note 11. Vedligeholdelse, bygherre altanopførelse</b>					
Byggesagsgebyr Kbh.Kommune				5.913	0
Entrepriseforsikring				6.515	0
Byggestrøm altanopførelse beregnet 2.380 kwh				5.183	0
Flyt radiator uden for altanprojekt bolig 4,6, 14 og 15				15.520	0
Vejbidrag skurvogn 127 dage a kr. 76,00				9.652	0
Vejbidrag container 127 dage a kr. 76,00				9.652	0
Affaldsgebyr City Container				1.113	0
				<u>53.548</u>	<u>0</u>
<b>Note 12. Forbrugsudgifter</b>					
	år 2017	år 2016			
<i>Fælles EL-forbrug</i>	<i>Kwh</i>	<i>Kwh</i>			
EL-netmåler abnm. målere			1.100	1.245	
EL-måler 662593, kælder, varmecentral mm	1.246	1.246	2.713	2.767	
EL-måler 908950, opgang/udebelysning mm	704	704	1.533	1.556	
	<u>1.950</u>	<u>1.950</u>	<u>5.346</u>	<u>5.568</u>	
<b>Note 12. Øvrige forbrugsomkostninger</b>					
<i>Opkrævet øvrig forbrugsudgifter erhverv momspligtig</i>					
Erhverv 1			-13.000	-12.820	
Erhverv 2			-5.500	-5.331	
Erhverv 11			-5.500	-5.268	
Erhverv 12			-3.500	-3.427	
			<u>-27.500</u>	<u>-26.846</u>	
<i>Øvrige vand-og varmemforbrugsudgifter (ekskl. afskrivning tek.anlæg)</i>					
Service og vedligehold fjern- og centralvarmeanlæg, brugsvandsvekslere			8.410	8.863	
Regulering varmeregnskab sidste år			-365	0	
Vandmålere, andelshavere			5.532	0	
Vandmåler, vaskemaskine			1.666	0	
Varmemålere, andelshavere			1.358	0	
Afsat honorar udarbejdelse af forbrugsregnskab			12.020	12.020	
Kontrolmåling, manual og SGW databokse			1.715	1.585	
HOFOR målerabnm. vandaflæsning			1.150	1.150	
			<u>31.486</u>	<u>23.618</u>	
<b>Netto øvrige vand-og varmemforbrugsudgifter i alt</b>			<b>3.986</b>	<b>-3.228</b>	
<b>Note 13. Teknisk rådgivning og øvrig assistance</b>					
<i>Teknisk assistance</i>					
Teknisk undersøgelse skimmelsvamp			0	8.064	
Cama Architects faldstamme/altan projekt mm			5.000	5.750	
Byggesags gebyr Faldstammer/udsug Engh.Pl.			2.738	4.575	
			<u>7.738</u>	<u>18.389</u>	

	Noter til resultatopgørelsen	
	Realiseret	Realiseret
	12. mdr 2017	12. mdr 2016
<b>Note 14. Køb af ekstern administration</b>		
<i>Revision &amp; Advokat</i>		
Afsat revision indeværende år	15.914	15.450
Revision skatteregnskab	2.652	2.575
	<u>18.566</u>	<u>18.025</u>
<b>Note 14. Køb af ekstern administration</b>		
<i>Anden administration</i>		
Honorar Elsebeth Vienberg (A-indkomst u/feriepenge)	35.900	36.050
	<u>35.900</u>	<u>36.050</u>
<b>Ekstern administration i alt</b>	<b>54.466</b>	<b>54.075</b>
<b>Note 15. Foreningsomkostninger</b>		
<i>Momsfri administrationsudgifter</i>		
Porto	54	144
Officielle attester & årsopgørelser kreditinstitutter	1.650	850
Øvrige momsfri	181	245
	<u>1.885</u>	<u>1.239</u>
<i>Fælles administrationsudgifter</i>		
PBS-betalingservice	1.736	1.726
Tryk og kopiering, kontorhold	2.120	2.253
	<u>3.856</u>	<u>3.979</u>
<b>Foreningsadministration i alt</b>	<b>5.741</b>	<b>5.218</b>
<b>Note 16. Foreningsomkostninger øvrige</b>		
<i>Foreningsomkostninger, ej fradragsber. skattemæssigt</i>		
Indtægt gebyr salg andel	-2.500	0
ABF medlemskontingent	3.850	3.810
ABF blad, direkte nyt	200	200
AB Webhotel one.com	213	213
Foreningsmøder lokaleleje og forplejning	8.041	4.185
Valuarvurdering 31.dec. 2016 GF 25.apr. 2017	11.250	0
Valuarvurdering 31.dec. 2017 GF 20.marts 2018	11.250	0
Obligatorisk EL-og VVS Syn overdragelse	1.270	1.625
	<u>33.574</u>	<u>10.033</u>
<b>Note 17. Afskrivninger</b>		
<i>Nedskrivning værdiforbedring andelshavere</i>	%	
Nedskrivning vinduer andelshavere	5%	45.237
Nedskrivning andre bygninger (cykelskur)	10%	7.420
		<u>48.951</u>
		<u>52.657</u>

		Noter til resultatopgørelsen	
		Realiseret	Realiseret
		12. mdr	12. mdr
		2017	2016
<b>Note 17. Afskrivninger</b>			
<i>Fælles regnskabs- og skattemæssige afskrivninger</i>			
	%		
Afskrivning kloak	5%	15.612	15.612
Afskrivning centralvarme og vandinstal.	4%	91.096	91.096
Afskrivning genopretning	4%	93.723	93.723
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>249.394</u>
<b>Af-og nedskrivning i alt</b>		<b>298.345</b>	<b>302.051</b>
Fjernvarmeanlæg er fuldt afskrevet år 2016			
<b>Note 18. Finansiering</b>			
<b>Renteindtægter</b>			
Renteindtægter		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Renteudgifter</b>			
<i>Prioritetsrenter og bidrag</i>			
Grundejernes Investeringsfond		11.605	12.176
Realkredit Danmark lån 023 centralvarme og vand		289.363	296.489
Realkredit Danmark lån 024 altanopførelse		54.018	0
		<u>354.986</u>	<u>308.665</u>
<i>Optagelse af nyt lånnr. 24</i>			
Renter tinglysningskonto		21	0
Lånesagsgebyr		7.500	0
Stiftelsesprovision		19.810	0
Kurtage og handelsomkostninger		3.077	0
		<u>30.408</u>	<u>0</u>
<b>Finansiering netto</b>		<b>385.394</b>	<b>308.665</b>
<b>Note 18. Nedskrivning låneomkostninger</b>			
	2017	2016	
Nedskrivning Realkredit Danmark lån 023	2,48%	2,36%	1.585
Nedskrivning Realkredit Danmark lån 024	2,00%	0,00%	452
			<u>2.037</u>
			<u>1.508</u>
<b>Finansiering total</b>		<b>387.431</b>	<b>310.173</b>
<b>Note 19. Afdrag på gæld</b>			
Afdrag Grundejernes Investeringsfond		38.396	37.860
Afdrag Realkredit Danmark lån 023		212.447	207.098
Afdrag Realkredit Danmark lån 024		40.948	0
		<u>291.791</u>	<u>244.958</u>

**Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret	Realiseret
	12. mdr	12. mdr
	2017	2016
<b>Skat af årets resultat</b>		
Foreningen er skattepligtig efter selskabsloven § 1, stk. 1 nr. 6 af resultat fra erhvervmæssig virksomhed. Negativt skattepligtigt resultat, kan modregnes i kommende års skattemæssige overskud uden tidsbegrænsning		
Det skattepligtige resultat for året:		
Underskud til fremførsel primo	-776.058	-669.000
Årets skattepligtige indkomst	9.775	-107.058
Saldo skattemæssig underskud	<u>-766.283</u>	<u>-776.058</u>

					Noter til balancen aktiver	
					Realiseret	Realiseret
					31. dec. 2017	31. dec. 2016
<b>Note 20. Låneomkostninger</b>						
Omprioritering, tinglysning og låneomkostninger hovedstol kr. 9.041.000,-					63.920	63.920
Optaget lån tinglysning og låneomkostninger hovedstol kr. 2.051.000,-					22.620	0
					<u>86.540</u>	<u>63.920</u>
<b>Nedskrivning i takt med afvikling</b>						
Akk nedskrivning primo	2017	2016			4.618	3.110
Nedskrivning lån 023	2,48%	2,36%			1.585	1.508
Nedskrivning lån 024	2,00%	0,00%			452	0
					<u>6.655</u>	<u>4.618</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>					<b>79.885</b>	<b>59.302</b>
<b>Note 21. Materielle anlægsaktiver- Ejdm. Matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter</b>						
Ejendom, off. værdi ansat til kr. 23.400.000,-					31. dec. 2017	31. dec. 2016
Valuarvurdering 31. december 2017 kr. 35.200.000,-						
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>
<b>Forbedring af ejendom</b>						
Genetablering altaner gadesiden 2003/04	2.stk				303.908	303.908
Nyopført altaner gadesiden 2017	2.stk				203.234	0
Nyopført altaner gårdsiden 2017	14.stk				1.797.654	0
Isolering loftetage 2003/04					119.400	119.400
Brandsikring loft kælder og trapper					81.500	81.500
Faldstamme/Vandinst. Fortræppe Engh.Plads					259.000	259.000
					<u>2.764.696</u>	<u>763.808</u>
<b>Ejendom i alt</b>					<b>6.371.246</b>	<b>4.370.358</b>
<b>Værdiforbedring andelshavere</b>						
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo	31. dec. 2017	31. dec. 2016
Vinduer overtagelsen	166.500	-166.500	0	-166.500	0	0
Vinduer fornyelse 2003/04	904.748	-610.785	-45.237	-656.022	248.726	293.963
	<u>1.071.248</u>	<u>-777.285</u>	<u>-45.237</u>	<u>-822.522</u>	<u>248.726</u>	<u>293.963</u>
<b>Genopretning ejendom</b>						
	kostpris	afsk.primo	årets afsk.	afsk.ultimo	31. dec. 2017	31. dec. 2016
Udskiftning kloak 2000/01	312.235	-257.598	-15.612	-273.210	39.025	54.637
Facader gård/gade 2003/04	834.365	-450.556	-33.375	-483.931	350.434	383.809
Tagarbejde 2003/04	1.508.719	-814.707	-60.349	-875.056	633.663	694.012
Opgange/Trapper 2008/09	556.936	-312.280	-37.130	-349.410	207.526	244.656
Vinduer trapper 2008/09	125.000	-70.831	-8.333	-79.164	45.836	54.169
	<u>3.337.255</u>	<u>-1.905.972</u>	<u>-154.799</u>	<u>-2.060.771</u>	<u>1.276.484</u>	<u>1.431.283</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>					<b>7.896.456</b>	<b>6.095.604</b>

					Noter til balancen aktiver		
					Realiseret	Realiseret	
					31. dec. 2017	31. dec. 2016	
<b>Note 22. Tekniske installationer</b>		<b>kostpris</b>	<b>afsk.primo</b>	<b>årets afsk.</b>	<b>afsk.ultimo</b>		
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	-174.693	-58.231	-232.924	1.222.847	1.281.078
Vandinstallationer 2013	4%	821.636	-98.595	-32.865	-131.460	690.176	723.041
		<u>2.912.849</u>	<u>-908.730</u>	<u>-91.096</u>	<u>-999.826</u>	<u>1.913.023</u>	<u>2.004.119</u>
<b>Note 22. Datanetværk</b>		<b>kostpris</b>	<b>afsk.primo</b>	<b>årets afsk.</b>	<b>afsk.ultimo</b>		
Fiberby Datanetværk 2014	10%	35.000	-10.500	-3.500	-14.000	21.000	24.500
<b>Tekniske installationer i alt</b>						<b>1.934.023</b>	<b>2.028.619</b>
<b>Note 23. Andre bygninger</b>		<b>kostpris</b>	<b>afsk.primo</b>	<b>årets afsk.</b>	<b>afsk.ultimo</b>		
Opførelse cykelskur 2008/09		74.204	-70.490	-3.714	-74.204	0	3.714
<b>Note 24. Restancer</b>							
Ingen restancer						0	0
<b>Note 25. Andre tilgodehavender</b>							
HOFOR årsregning fjernvarme						3.308	2.133
						<u>3.308</u>	<u>2.133</u>
<b>Note 26. Forudbetalte poster</b>							
Forudbetalt forsikring						1.508	1.445
Forudbetalt ABF kontingent og ABF nyt						3.061	3.030
a/c Projektering altanprojekt Altana						0	66.188
						<u>4.569</u>	<u>70.663</u>

				Noter til balancen passiver	
				Realiseret	Realiseret
				31. dec. 2017	31. dec. 2016
	værdi	frigivet			
<b>Note 27. Fortj. salg af egne andele</b>	stigning	indv.vedlh	I alt		
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>
<b>Note 28. Vedtægtsreserve § 13.8 altaner</b>					
Der hensættes kr. 275,00 pr. altan årligt.					
Hensat vedligehold/fornyelse altaner gadesiden				964	0
Hensat vedligehold/fornyelse altaner gårdsiden				2.886	0
				<u>3.850</u>	<u>0</u>
<b>Note 29. Overført resultat</b>					
<b>Tidligere års resultat</b>				-1.378.549	-1.145.575
Regulering fra tidligere år tilbageført				0	0
				<u>-1.378.549</u>	<u>-1.145.575</u>
<b>Årets bevægelser</b>					
Betalte prioritetsafdrag				291.791	244.958
Regnskabs- og skattemæssige afskrivninger				-298.345	-302.051
Finansielle afskrivninger				-2.037	-1.508
Overført restandel af årets resultat				-92.708	-174.373
				<u>-101.299</u>	<u>-232.974</u>
<b>I alt</b>				<b>-1.479.848</b>	<b>-1.378.549</b>
		moms			
<b>Note 30. Deposita</b>	momsfri	regulering	total		
Erhverv 1	74.305	9.916	84.221	84.221	81.767
Erhverv 2	0	22.434	22.434	22.434	22.434
Erhverv 11	66.628	2.312	68.940	68.940	68.940
Erhverv 12	9.810	573	10.383	10.383	10.320
	<u>150.743</u>	<u>35.235</u>	<u>185.978</u>	<u>185.978</u>	<u>183.461</u>
<b>Note 31. Skyldige vareleverandører &amp; tj.ydelser</b>				<b>31. dec. 2017</b>	<b>31. dec. 2016</b>
Ista forbrugsregnskab				13.735	13.605
Skyldig HOFOR Vandafregning				3.779	308
Skyldig DONG El afregning				8.581	324
Østblik VVS slutfregning Ventilation				0	109.701
				<u>26.095</u>	<u>123.938</u>
<b>Note 32. Skyldige omkostninger</b>					
Afsat Revision Grant Thornton				18.566	18.025
				<u>18.566</u>	<u>18.025</u>



			Noter til balancen passiver	
			Realiseret	Realiseret
			31. dec. 2017	31. dec. 2016
<b>Note 33. Skyldige årsafregninger forbrugsregnskab</b>				
Skyldig afregning øvrige vand-og varme omkostninger Erhverv 2017				
Kaffeplantagen			0	3.775
Mania Cph			0	1.736
Cafe Snork			0	1.815
Salon Kushi			0	1.716
			<u>0</u>	<u>9.042</u>
<b>Note 34. Vandforbrug</b> * frivillig momsregistrering 1. januar 2013				
			<u>31. dec. 2017</u>	<u>31. dec. 2016</u>
Momsfri a/c vand andelshavere			-37.900	-47.388
Momspligtig a/c vand erhverv (inkl.moms)			-27.900	-27.900
			<u>-65.800</u>	<u>-75.288</u>
<b>Køb vand</b>				
Køb af vand a/c i året	ekskl. abnm. vandaflysning		57.476	55.910
Årsafregning, regulering			3.779	308
			<u>61.255</u>	<u>56.218</u>
Overført vandforbrug vaskemaskine	21.6326 m3		-853	0
			<u>60.402</u>	<u>56.218</u>
<b>Tilgodehavende /skyldig vandregnskab</b>			<b>-5.398</b>	<b>-19.070</b>
Årets specifikation vand	2017	2016		
Forbrug m3	1590	1500		
Vand	16.556	18.515		
Vandafgift og drikkevandsbidrag	12.423	11.719		
Vandafledningsbidrag, transport	32.276	25.984		
	<u>61.255</u>	<u>56.218</u>		
<b>Note 35. Varmeregnskab</b> * frivillig momsregistrering 1. januar 2013				
			<u>31. dec. 2017</u>	<u>31. dec. 2016</u>
Momsfri opkrævet a/c varme andelshavere			-87.546	-91.660
Momspligtig opkrævet a/c varme erhvervslejere (inkl.moms)			-38.250	-38.250
			<u>-125.796</u>	<u>-129.910</u>
<b>Køb varme</b>				
Køb af fjernvarme a/c i året			134.260	128.825
Årsafregning, regulering			-3.307	-2.133
			<u>130.953</u>	<u>126.692</u>
Overført vaskemaskine			-68	0
Overført varme ejendom kld- og trapper			-3.730	-3.193
Fordeling			<u>127.155</u>	<u>123.499</u>
<b>Tilgodehavende /skyldig varmeregnskab</b>			<b>1.359</b>	<b>-6.411</b>
Årets specifikation varme	2017	2016		
Forbrug mwh	151,97	145,55		
Fjernvarmeenergi	84.808	78.587		
CO2 afgift , SO2 + Nox afgift	3.295	3.913		
Energiafgift & affaldsvarmeafgift	12.483	13.827		
Effekt 152 kw	30.367	30.365		
Korrektion for afkøling	0	0		
	<u>130.953</u>	<u>126.692</u>		

## Noter til balancen passiver

	Realiseret 31. dec. 2017	Realiseret 31. dec. 2016
<b>Note 36. Momsrefusion</b>		
Salgs moms (udgående moms)	-28.877	-27.111
Købs moms (indgående moms)	3.810	24.049
Købs moms (indgående moms af erhverv)	95	0
Momstilsvar	-24.972	-3.062

Årets moms	1.kvt	2.kvt	3.kvt	4.kvt
Salgsmoms	-29.729	-30.251	-27.817	-28.877
Momsrefusion drift	3.742	2.277	1.785	5.782
Momsrefusion vedlh./projekt	2.206	428	-54	610
Momsrefusion Erhverv	1.490	2.530	2.000	95
Momsrefusion vedlh. 10.års regel	3.318	0	0	0
Ordinær	-18.973	-25.016	-24.086	-22.390
Regulering årsafslutning	0	0	0	-2.582
I alt	-18.973	-25.016	-24.086	-24.972

**Eventualforpligtigelser 31.december 2017****Note 37. Eventualforpligtigelser****Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev er afløst den 25. februar 2017

Derudover er der stillet pant for en gæld med hovedstol på kr. 12.238.000,-

Grundejernes Investeringsfond	1.207.000	rente 1,50 % rest løbetid 16,5 år
Real Kredit Danmark fast rente lån 023	8.980.000	rente 2,50 % rest løbetid 27 år
Real Kredit Danmark fast rente lån 024	<u>2.051.000</u>	rente 2,00 % rest løbetid 29 år og 3 mdr
	12.238.000	

**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 2017****Note 38. 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
<b>Ejendom bruttoareal indberettet til MBBL samlet ejdoms areal</b>		<b>1587</b>
Kælder, fælles areal	1	152
<b>Etage m2 i alt</b>		<b>1739</b>

**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. 35.200.000	kr. 30.241
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.000.000	kr. 859
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,84%	

**Anvendt vurderingsprincip**

	Valuarvurdering ejdm 1587 m2	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 35.200.000	kr. 22.180
Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 1.000.000	kr. 630
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,84%	

**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	625.188	1164	kr. 537
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet butiks m2 værdi	397.610	284	kr. 1.400
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet kælder m2 værdi	37.392	139	kr. 269

## Nøgletal 31. december 2017

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

Samlet beregningsgrundlag	kr.	1.526.870	%
<b>Fordeling</b>		<b>fordeling</b>	
Drift- og vedligeholdelse	kr.	434.721	28%
Forbrugsudgifter	kr.	13.063	1%
Køb af ekstern rådgivning	kr.	62.204	4%
Administration	kr.	39.315	3%
Afskrivninger	kr.	298.345	20%
Finansielle poster, netto	kr.	387.431	25%
Afdrag på gæld	kr.	291.791	19%
	kr.	1.526.870	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter 1.137.630 57,93%

## Andel af overskud

	år 2015	år 2016	år 2017
Årets resultat (før afdrag) gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. -257	kr. -200	kr. -87

## 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 2017	kr. 35.200.000	kr. 30.241	kr. 20.242
Anskaffelsessum (anlægs aktiver)	kr. 9.910.364	kr. 8.514	kr. 5.699
Forslået andelsværdi	kr. 23.696.734	kr. 20.358	
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver	kr. 8.163.773	kr. 7.014	
Teknisk andelsværdi (forslået andelsværdi + gældsforpl.)	kr. 31.860.507	kr. 27.372	
Reserver uden for andelsværdi	kr. 1.000.000	kr. 859	

## Andel af vedligeholdelse

	år 2015	år 2016	år 2017
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 260	kr. 258	kr. 44
Vedligeholdelse gennemsnit kr. pr. total 1739 m2	kr. 174	kr. 173	kr. 29

## Andel af værdi genopretning ejendom

Genopretning ejendom gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 912	kr. 823	kr. 734
Genopretning tek.anlæg gns. kr. pr. total 1739 m2	kr. 1.205	kr. 1.152	kr. 1.100

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 2017	år 2017
Friværdi (ejdm.regnskabsværdi fratrukket samlet gældsforpligtigelse)	kr. -1.283.900	-12,96%

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

## Andel af afdrag på gæld

	år 2015	år 2016	år 2017
Gennemsnit kr. pr. andel m2	kr. 206	kr. 210	kr. 251

Skattepligtige indtægter	Skattepligtig indkomst			
	skatteår 20	skatteår 21		
	2016	2017		
Erhvervsleje	428.404	435.002		
Skattepligtig lejeindtægter i alt	428.404	435.002		
	skatteår 20	skatteår 21		
<b>Fradrag jf. indtægtsreglen</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>		
Andel af faldstamme/vand Engh.Pl. 50%	129.500	0		
Fælles udgifter	639.219	509.988		
Fradrag, opkrævet momsfri skatter	-13.596	-14.340		
Fradrag, opkrævet affaldsgebyr erhverv	-5.541	-5.669		
Fradrag, momsrefusion	-38.559	-23.627		
Øvrig fælles administration	5.218	5.741		
I alt	716.241	472.093		
<b>Finansiering</b>				
Renteindtægter	0	0		
Prioritetsrenter & bidrag	308.665	354.986		
Omprioritering	0	30.408		
Afskrivning låneomkostninger	1.508	2.037		
I alt	310.173	387.431		
I alt	1.026.414	859.524		
Fradragsberettiget andel af omkostninger jf. indtægtsreglen ( indv. år beregning indtægtsbestemt = ( 435.002,- x 859.524,- / 1.093.994,- )			-452.005	-341.770
<b>Fradrag jf. etage m2 reglen</b> ( 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
<b>Bygning udlejning</b> (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			-535.461	-425.227
<b>Skattepligtig indkomst, før underskudsfræførsel</b>			-107.058	9.775
Underskudsfræførsel			107.058	0
Anvendt			0	-9.775
Skattepligtig indkomst			0	0
<b>Underskud til fræførsel</b>		<b>skatteår 20</b>	<b>skatteår 21</b>	
Primo tidsubegrænset		-669.000	-776.058	
Tilgang skattepligtig underskud		-107.058	0	
Afgang anvendt i året		0	9.775	
Ultimo 31. december		-776.058	-766.283	

Skattespecifikationer forefindes i bilag til selvangivelsen