Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Enghaven

Ny Carlsberg Vej 36, 1760 København V

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

Den 14. april 2016

_____

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Enghaven CVR-nr. 20 42 55 39
Adresse	Ny Carlsberg Vej 36 1760 København V
Bestyrelse	Henrik B. Carlsen (Formand) Rune D. Henriksen Torben Nielsen Sune Hybel Olsen Anne-Mette Manelius
Administrator	Administrationshuset A/S Gl. Køge Landevej 55, 3. sal 2500 Valby Tlf.nr. 70 22 22 15
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for andelsboligforeningen **Enghaven.**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2016

Bestyrelse

Henrik B. Carlsen

Rune D. Henriksen

Torben Nielsen

Sune Hybel Olsen

Anne-Mette Manelius

Administrator

Administrationshuset A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Enghaven

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Enghaven** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

København, den 7. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Enghaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Særlige installationer	40 år
Vinduesudskiftning og tagarbejder	20 år
It-projekt (internet, tv-signalforsyning og telefonanlæg)	10 år

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	2015	Ikke revideret budget 2015	2014
2	Boligafgifter	10.691.284	10.806.842	10.455.307
3	Lejeindtægter	1.213.662	1.200.000	1.181.248
4	Andre indtægter	11.963	20.000	90.205
		11.916.909	12.026.842	11.726.760
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.215.095	1.215.095	1.142.009
	Elforbrug	255.478	300.000	246.088
	Vandforbrug	867.916	900.000	851.426
	Renovation	618.744	619.000	615.711
5	Forsikringer og abonnementer	397.252	300.000	285.576
6	Anden renholdelse	508.469	600.000	550.280
	Gårdlaug	184.500	184.500	184.500
7	Viceværtomkostninger	876.815	900.000	860.376
8	Administration	1.896.910	1.025.000	1.025.464
9	Vedligeholdelse	815.910	1.500.000	1.083.539
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	87.945	0	88.085
10	Afskrivninger	893.460	893.460	893.460
		8.618.494	8.437.055	7.826.514
	Resultat før finansielle poster	3.298.416	3.589.787	3.900.247
11	Finansielle indtægter	222	0	173.643
12	Finansielle omkostninger	-1.516.808	-1.314.132	-1.633.776
	Resultat før skat	1.781.830	2.275.655	2.440.114
13	Skat af årets resultat	-37.048	0	-53.256
	Årets resultat	1.744.782	2.275.655	2.386.858
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve for igangværende byggesag	654.170	0	7.345.830
	Overført til reserve for værdiforringelse af ejendom	20.399.681	0	-29.709.002
	Afskrivninger	-893.460	-893.460	-893.460
	Betalte prioritetsafdrag	1.661.922	1.607.000	916.750
	Overført restandel af årets resultat	-20.077.532	1.562.115	24.726.740
	Disponeret i alt	1.744.782	2.275.655	2.386.858

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 1533, Udenbys Vester Kvarter:		
	Dagsværdi pr. 31. december 2015	373.000.000	334.600.000
15	Inventar og driftsmidler	194.724	219.064
	Ejendommen i alt	373.194.724	334.819.064
	Finansielle anlægsaktiver		
	Udlån Gårdlaug	271.200	367.150
		271.200	367.150
	Anlægsaktiver i alt	373.465.924	335.186.214
	Omsætningsaktiver		
16	Tilgodehavender	1.602.423	1.037.297
	Forudbetalte omkostninger	10.075	7.673
	Grundejernes Investeringsfond	1.362.823	1.216.822
17	Antenne, internet og telefonregnskab	0	784.345
	Omsætningsaktiver i alt	2.975.321	3.046.137
18	Likvide midler	18.231.793	28.857.582
	Aktiver i alt	394.673.038	367.089.933

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
19	Andelsindskud	4.371.000	4.355.600
	Reserver		
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	300.154.264	280.468.991
21	Overført resultat mv.	-40.510.814	-22.092.738
		259.643.450	258.376.253
22	**Andre reserver**		
	Reserveret til igangværende byggesag vinduer, trapper, altaner	8.000.000	7.345.830
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	51.070.679	30.670.998
		59.070.679	38.016.828
	Egenkapital i alt	323.085.129	300.748.681
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.362.823	1.216.821
	Hensatte forpligtelser	1.362.823	1.216.821
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	65.088.583	56.464.506
		65.088.583	56.464.506

Balance pr. 31. december 2015

	Kortfristede gældsforpligtelser	2015	2014
24	Varmeregnskab	749.957	519.593
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	564.533	578.321
	Indvendig vedligeholdelse lejere	348.885	325.429
	Mellemregning gårdlaug	207.838	207.838
25	Mellemregning altaner	102.674	3.613.918
	Mellemregning med administrator	8.933	7.250
	Skyldig selskabsskat	37.362	53.347
26	Skyldige omkostninger	3.116.321	3.354.229
		5.136.503	8.659.925
	Gældsforpligtelser i alt	70.225.086	65.124.431
	Passiver i alt	394.673.038	367.089.933

1	**Andelskroneberegning**
27	**Eventualforpligtelse**
28	**Nøgleoplysninger og nøgletal**

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	72.845.736
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	373.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	250.000.000

Egenkapital jf. regnskabet		323.085.129
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-59.070.679
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	373.000.000	
Bogført værdi	373.000.000	
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	65.088.583	
Kursværdi prioritetsgæld	66.843.033	-1.754.450
Merværdi til fordeling på solgte andele		262.260.000
Andelskapital		4.371.000
Andelskrone pr. 31. december 2015		60,00
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		60,00

Ejendommen er pr. 7. marts 2016 vurderet af valuarerne Tyge Hellberg og Torben von Linstow fra Danbolig. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,9%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	60,00
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	60,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	50,00
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	50,00
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	50,00

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	10.691.284	0	10.455.307
		10.691.284	10.806.842	10.455.307
3.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	1.049.399	0	1.019.816
	GI §18b	-170.136	0	-171.288
	Lejeindtægter, erhverv	313.430	0	298.867
	GI tidligere år	25.287	0	52.039
	Tab	-4.318	0	-18.186
		1.213.662	1.200.000	1.181.248
4.	**Andre indtægter**			
	Øvrige indtægter	11.963	0	77.840
	Frigivelse af indvendig vedligeholdelse	0	0	12.365
		11.963	20.000	90.205
5.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	386.253	0	274.659
	Arbejdsskade	2.628	0	2.574
	EDB og svagstrøm	8.371	0	8.343
		397.252	300.000	285.576

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
6.	**Anden renholdelse**			
	Trappevask	424.294	0	451.393
	Vinduespudsning	25.200	0	25.200
	Skadedyrsbekæmpelse	5.806	0	17.718
	Snerydning	1.906	0	4.300
	Diverse renholdelse	51.263	0	51.669
		508.469	600.000	550.280
7.	**Viceværtsomkostninger**			
	Lønninger og feriepenge	432.434	0	440.738
	Samlet pension	68.810	0	70.308
	Sociale omkostninger	5.601	0	3.234
	Personaleudgifter	4.000	0	6.157
	Regulering feriepengeforpligtelse	-1.142	0	3.459
	Vicevært efter regning	300.938	0	270.625
	Varmemester	66.174	0	65.855
		876.815	900.000	860.376

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
8.	**Administration**			
	Generalforsamling og møder	38.207	0	38.957
	Kontorhold, porto og gebyrer	76.561	0	54.262
	Gebyrer multidata og PBS	27.007	0	26.760
	Gaver og blomster	180	0	5.500
	Telefonhold	35.002	0	28.314
	Bestyrelseshonorar	92.100	0	91.800
	Drift beboerlokale	1.508	0	6.500
	Drift kontormaskiner	4.898	0	0
	Kontingenter og abonnementer	0	0	9.178
	Revision og regnskab	50.250	0	46.250
	Revision - nøgleoplysninger	1.000	0	1.000
	Valuarvurdering	25.325	0	17.200
	Beboeraktiviteter	82.155	0	175.743
	Administrationshonorar	371.787	0	364.497
	Administrationshonorar, ekstra arbejder	9.375	0	9.688
	Advokathonorar	7.500	0	0
	Rådgiverhonorar	34.013	0	0
	Varmeregnskab	152.231	0	147.455
	Antenneregnskab	885.480	0	0
	Ejendommens andel varme	2.331	0	2.360
		1.896.910	1.025.000	1.025.464

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
9.	**Vedligeholdelse**			
	Murer	65.161	0	148.765
	Tømrer og snedker	67.992	0	24.108
	Maler	25.250	0	13.147
	Elektriker	133.766	0	139.306
	VVS-sanitet, vandrør mv. og varmeinstallationer	428.563	0	545.929
	Kloakarbejde	0	0	15.177
	Haveanlæg	0	0	43.057
	Glarmester	0	0	13.648
	Drift traktor	9.202	0	2.764
	Værktøjer, maskiner mv.	16.106	0	31.794
	Drift og vedligeholdelse varmeanlæg	41.097	0	90.258
	Låsesmed, nøgler og skilte mv.	28.773	0	15.586
		815.910	1.500.000	1.083.539
10.	**Afskrivninger**			
	Forbedringer	745.549	745.549	745.549
	Installationer	123.571	123.571	123.571
	Driftsmidler	24.340	24.340	24.340
		893.460	893.460	893.460

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
11.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, driftskonto	0	0	156.478
	Ej skattepligtige renter, SKAT	0	0	30
	Renteindtægt, GI	222	0	17.135
		222	0	173.643
12.	**Finansielle omkostninger**			
	Renteudgifter, driftskonto	3.539	0	129.392
	Prioritetsrenter	1.457.967	0	1.159.968
	Renteudgifter modregnet i byggeprojekt	-184.451	0	0
	Renteudgifter, kreditorer	13	0	0
	Renteudgifter, GI	49.363	0	0
	Omprioriteringsomkostninger	188.030	0	344.403
	Øvrige renteudgifter	2.347	0	13
		1.516.808	1.314.132	1.633.776

13. Skat af årets resultat

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

Regulering af tidligere års skatter	-314	0	-91
Skat af årets resultat	37.362	0	53.347
Skat i alt	37.048	0	53.256

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. 1533, Udenbys Vester Kvarter

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	31.373.680	29.833.859	7.616.917	68.824.456
Tilgang altanprojekt	0	10.134.086	0	10.134.086
Tilgang vinduesprojekt	0	10.875.990	0	10.875.990
Tilgang trapperenovering	0	2.694.831	0	2.694.831
Egenbetaling altaner	0	-4.121.061	0	-4.121.061
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**31.373.680**	**49.417.705**	**7.616.917**	**88.408.302**
Af- og nedskrivninger primo	0	9.419.968	5.273.479	14.693.447
Årets afskrivninger	0	745.549	123.571	869.120
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**10.165.517**	**5.397.050**	**15.562.567**
Opskrivninger primo	280.468.991	0	0	280.468.991
Årets opskrivninger	0	0	0	19.685.273
Tilbageført opskrivning	22.835.788	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**257.633.203**	**0**	**0**	**300.154.264**
Regnskabsmæssig værdi	**289.006.883**	**39.252.188**	**2.219.868**	**373.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 7. marts 2016 af valuarerne Tyge Hellberg og Torben von Linstow fra DanBolig. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 250.000.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,9%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

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

Noter til årsrapporten

		2015	2014
15.	**Inventar**		
	Kostpris primo	243.404	243.404
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	**243.404**	**243.404**
	Afskrivninger primo	24.340	0
	Årets afskrivninger	24.340	24.340
	Afskrivninger ultimo	**48.680**	**24.340**
	Regnskabsmæssig værdi	**194.724**	**219.064**
16.	**Tilgodehavender**		
	Restancer	151.314	71.714
	Udlæg salg af andel	1.026.257	874.381
	Afdragsordning	877	4.507
	Mellemregning vurdering/el-rapport	8.250	10.756
	Andre tilgodehavender	415.725	75.939
		1.602.423	1.037.297
17.	**Antenne, internet og telefonregnskab**		
	Saldo primo	-784.345	-539.692
	Aconto Hybridbidrag	538.722	517.934
	Køb Kabel-TV	-678.278	-816.543
	Aconto internet	276.680	263.500
	Udgifter internet	-274.932	-272.897
	Driftsudgifter telefon	-83.377	-63.001
	Aconto telefon	120.050	126.354
	Driftsført iht. Generalforsamlingsbeslutning	885.480	0
		0	-784.345

Noter til årsrapporten

		Rente % indestående	Rente % gæld	2015	2014
18.	**Likvide midler**				
	Kasse	-	-	597	597
	Omprioteringskonto	-	-	0	0
	Nordea, altankonto	-	-	4.121.059	3.613.918
	Nordea, vicevært	-	-	10.010	0
	Nordea, driftskonto	-	-	14.100.127	25.243.067
				18.231.793	28.857.582

		Antal m2	Pris	2015	2014
19.	**Andelskapital**				
	Saldo primo	21.778	200	4.355.600	4.343.400
	Solgt i årets løb	77	200	15.400	12.200
		21.855		4.371.000	4.355.600

		2015	2014
20.	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	280.468.991	260.654.042
	Årets opskrivning	19.685.273	19.814.949
	Årets nedskrivning	0	0
		300.154.264	280.468.991

		2015	2014
21.	**Overført resultat m.v.**		
	Tidligere års resultat	-22.092.738	-47.430.817
	Merværdi ved salg af andele	890.993	588.050
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-893.460	-893.460
	Betalte prioritetsafdrag	1.661.922	916.750
	Overført restandel af årets resultat	-20.077.532	24.726.740
		-40.510.814	-22.092.738

Noter til årsrapporten

22. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2015	2014
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Saldo primo		30.670.998	60.380.000
Årets hensættelse		20.399.681	-29.709.002
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		51.070.679	30.670.998
Reserveret til igangværende byggesag vinduer, trapper, altaner			
Saldo primo		7.345.830	0
Årets hensættelse	1.627.795	654.170	7.345.830
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		8.000.000	7.345.830

23. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea - rentetilpasningslån	25.930.217	24.788.181	105,0780	26.046.925
2 Nordea - kontantlån 3,0% 1.	25.785.162	27.104.095	100,0000	27.104.095
3 Nordea - kontantlån 3,0% 2.	10.186.358	10.505.167	100,0000	10.505.167
4 GI kontantlån 1,5%	3.186.846	3.186.846	100,0000	3.186.846
	65.088.583	65.584.289		66.843.033

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1 Nordea - rentetilpasningslån	262.318	847.233	851.830
2 Nordea - kontantlån 3,0% 1.	1.011.199	548.895	567.909
3 Nordea - kontantlån 3,0% 2.	184.450	99.642	105.000
4 GI kontantlån 1,5%	49.363	166.152	175.000
	1.507.330	1.661.922	1.699.739

Nr. **Låneoplysninger**	Rest-løbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1 Nordea - rentetilpasningslån	28 år 3 mdr	-	1. april 2019
2 Nordea - kontantlån 3,0% 1.	27 år 9 mdr	-	-
3 Nordea - kontantlån 3,0% 2.	29 år 6 mdr	-	-
4 GI kontantlån 1,5%	Ukendt	-	-

Noter til årsrapporten

		2015	2014
24.	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	2.590.053	2.462.656
	Køb af varme	-1.840.096	-1.943.063
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
		749.957	519.593
25.	**Mellemregning altanprojekt**		
	Primo	3.613.918	0
	Indbetalt til altaner	609.817	3.613.918
	Andel af altanprojekt	-4.121.061	0
		102.674	3.613.918
26.	**Skyldige omkostninger**		
	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	51.000	51.000
	Skyldig løn, A-skat, m.v.	19.508	31.742
	Skyldig feriepengehensættelse	52.447	53.588
	Skyldige omkostninger	6.624	0
	Kreditorer	1.051.667	1.638.031
	Modtagne forudbetalinger	1.665.297	1.408.580
	Afdrag lån altan projekt	99.642	0
	Skyldig GI	170.136	171.288
		3.116.321	3.354.229

Noter til årsrapporten

27. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1533 Udenbys Vester Kvarter, kr. 3.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nordea. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for træk på kassekredit i Nordea.

Andelsboligforeningen har over for et pengeinstitut stillet sikkerhed for andelshavers lån.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Nordea.

Ophørsbeskatning

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

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

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

Noter til årsrapporten

28. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Enghaven anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	251	21.855
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	21	1.941
B4	Erhvervslejemål	4	352
		276	24.148
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	70
B6	I alt	278	24.218

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					

D1	**Stiftelsesår**	1997
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1928

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.	

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Handelsværdi som udlejningsejendom

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	373.000.000	15.402
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	51.070.679	2.109
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,69%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

28. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	494	494
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	13	793
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	60	676

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	815.910	7%
Øvrige omkostninger	7.802.584	66%
Finansielle poster, netto	1.516.586	13%
Afdrag	1.661.922	14%
I alt	11.797.002	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		90%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	36	109	80

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	r. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	11.439	10.323
	Valuarvurdering	17.067	15.402
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.333	3.008
K1	Foreslået andelsværdi	12.000	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.243	
K3	Teknisk andelsværdi	14.243	
	Reserver uden for andelsværdi	2.703	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	67	45	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	67	45	34

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	81%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	46	42	76

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget **Indtægter**	**Budget 2015**	**Resultat 2015**	**Budget 2016**
Boligafgift (inkl. stigning 2% pr. 1. maj 2016)	10.806.842	10.691.284	10.938.819
Lejeindtægter	1.200.000	1.125.717	1.050.000
Andre indtægter	20.000	11.963	20.000
Indtægter i alt	12.026.842	11.828.964	12.008.819
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.215.095	1.215.095	1.295.291
El-forbrug	300.000	255.478	275.000
Vandforbrug	900.000	867.916	900.000
Renovation	619.000	618.744	620.000
Forsikringer og abonnementer	300.000	397.252	400.000
Anden renholdelse	600.000	508.469	600.000
Gårdlaug	184.500	184.500	184.500
Viceværtomkostninger	900.000	876.815	900.000
Administration	1.025.000	1.896.910	1.050.000
Vedligeholdelse	1.500.000	815.910	1.000.000
Afskrivninger	893.460	893.460	893.460
	8.437.055	8.530.549	8.118.251
Renteudgifter, prioritetslån	1.314.132	1.322.879	1.400.000
Renteudgifter banklån mv.	0	5.899	0
Omprioriteringsomkostninger	0	188.030	0
Renteindtægter, diverse	0	-222	0
Udgifter i alt	9.751.187	10.047.135	9.518.251
Skat	0	37.048	0
Årets resultat	2.275.655	1.744.782	2.490.568
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger jf. ovenfor	893.460	893.460	893.460
Driftens bidrag til likviditet	3.169.115	2.638.241	3.384.028
Andre ind- og udbetalinger			
Merværdi salg af lejligheder samt indskud	0	906.393	0
Hjemtagelse af ny priotetsgæld - Nordea	0	10.286.000	0
Tilgange på forbedringer og driftsmidler	0	-19.583.846	0
Modtaget afdrag på lån Gårdlaug	0	95.950	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.607.000	-1.661.922	-1.600.000
Ændring i arbejdskapitalen	1.562.115	-7.319.184	1.784.028
Arbejdskapital primo	22.026.973	22.026.973	14.708.000
Arbejdskapital ultimo	23.589.088	14.707.789	16.492.028
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		21.207.114	
Kortfristet gæld		-6.499.325	
		14.707.789	

Udgifter til altanlån er ikke medtaget i foreningens driftsbudget, da det er omkostningsneutralt i forhold til foreningens drift, idet ydelse på altanlån betales af de medlemmer, som er med i altanprojekt.