

Andelsboligforeningen Enghaven

Ny Carlsberg Vej 36, 1760 København V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Enghaven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 9. marts 2017

Administrator



Administrationshuset A/S

Bestyrelse

Henrik B. Carlsen
Formand

Rune D. Henriksen

Torben Nielsen

Sune Hybel Olsen

Anne-Mette Manelius

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. april 2017.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghaven 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Enghaven har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. I note 33 er der medtaget resultatbudget for 2017. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

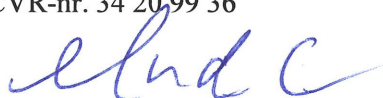
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 9. marts 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Enghaven Ny Carlsberg Vej 36 1760 København V
	CVR-nr.: 20 42 55 39 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejendommen	Matrikelnr: 1533
Bestyrelse	Henrik B. Carlsen Rune D. Henriksen Torben Nielsen Sune Hybel Olsen Anne-Mette Manelius
Administrator	Administrationshuset A/S Gl. Køge Landevej 55, 3. sal 2500 Valby
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghaven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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.

Bunden reserve for opskrivning af ejendom er korrigeret med kr. 15.562.667 i regnskabsåret 2016 vedrørende afskrivninger på ejendommen tidligere år. Sammenligningstal for 2015 er korrigeret. Beløbet har forøget overført resultat tidligere år med kr. 15.562.667 og formindsket reserve for opskrivning tidligere år med tilsvarende kr. 15.562.667. Korrektionen har påvirket resultatet for 2015 positivt med kr. 869.120 idet årets afskrivninger er tilbageført. Korrektionen har ikke har påvirket den samlede egenkapital i hverken indeværende år eller sammenligningsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Driftsmidler

10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom li overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har erhvervmæssig udlejning, 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 skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 31 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	10.938.758	10.938.819	10.691.287
1 Lejeindtægter	1.141.394	1.050.000	1.213.663
Øvrige indtægter	14.983	20.000	11.963
Indtægter i alt	12.095.135	12.008.819	11.916.913
2 Personaleomkostninger	-586.075	-600.000	-575.876
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.700.383	-1.695.291	-1.612.347
4 Forbrugsafgifter	-1.719.532	-1.795.000	-1.742.138
5 Renholdelse	-840.775	-900.000	-809.407
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.174.166	-1.000.000	-815.911
7 Administrationsomkostninger	-1.012.074	-1.234.500	-2.056.085
8 Øvrige foreningsomkostninger	-30.325	0	-25.325
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-85.404	0	-87.945
9 Afskrivninger	-24.340	-893.460	-24.340
Omkostninger i alt	-7.173.074	-8.118.251	-7.749.374
Resultat før finansielle poster	4.922.061	3.890.568	4.167.539
Finansielle indtægter	33.204	0	222
10 Finansielle omkostninger	-2.667.550	-1.400.000	-1.516.808
Finansielle poster netto	-2.634.346	-1.400.000	-1.516.586
Resultat før skat	2.287.715	2.490.568	2.650.953
11 Skat af årets resultat	-1.582	0	-37.048
Årets resultat	2.286.133	2.490.568	2.613.905
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	1.798.214	1.600.000	1.661.922
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-24.340	-893.460	-24.340
Overført restandel af årets resultat	512.259	1.784.028	976.323
Overført til "Overført resultat"	2.286.133	2.490.568	2.613.905
I alt	2.286.133	2.490.568	2.613.905

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
12 Ejendom	432.500.000	373.000.000
13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	170.383	194.723
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>432.670.383</u>	<u>373.194.723</u>
14 Tilgodehavender	175.250	271.200
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>175.250</u>	<u>271.200</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>432.845.633</u>	<u>373.465.923</u>
Omsætningsaktiver		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.522.510	1.362.823
Restancer, andelshavere	29.033	151.314
Tilgodehavende skat	5.624	0
15 Telefonregnskab	19.760	0
16 Andre tilgodehavender	802.609	640.691
Tilgodehavender i alt	<u>2.379.536</u>	<u>2.154.828</u>
17 Likvide beholdninger	<u>12.444.357</u>	<u>18.231.792</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.823.893</u>	<u>20.386.620</u>
Aktiver i alt	<u>447.669.526</u>	<u>393.852.543</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
18 Andelsindskud	4.371.000	4.371.000
19 Reserve for opskrivning af ejendom	335.235.437	284.591.698
20 Overført resultat	-7.494.745	-24.948.248
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>332.111.692</u>	<u>264.014.450</u>
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.903.309	51.070.679
22 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.000.000	8.000.000
Andre reserver	<u>43.903.309</u>	<u>59.070.679</u>
Egenkapital i alt	<u>376.015.001</u>	<u>323.085.129</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.522.510</u>	<u>1.362.823</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.522.510</u>	<u>1.362.823</u>

Balance 31. december

Passiver (fortsat)			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gældsforpligtelser			
23	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	62.709.161	63.290.369
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.709.161</u>	<u>63.290.369</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.875.956	1.798.214
	Gæld til pengeinstitutter	1.141	0
24	Deposita	611.887	564.534
25	Mellemregning med andelshavere	1.594.542	844.801
	Skyldig skat	0	37.362
26	Varmeregnskab	779.307	749.957
27	Internetregnskab	36.830	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	379.170	348.885
28	Anden gæld	2.144.021	1.770.469
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.422.854</u>	<u>6.114.222</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>70.132.015</u>	<u>69.404.591</u>
	Passiver i alt	<u>447.669.526</u>	<u>393.852.543</u>
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Nøgleoplysninger		
32	Beregning af andelsværdi		
33	Budget 2017		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.060.442	1.049.400
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-162.051	-170.136
Lejeindtægter, erhvervslejemål	322.632	313.430
Tab boende samt fraflytter	-79.629	-4.318
GI tidligere år	0	25.287
	<u>1.141.394</u>	<u>1.213.663</u>
2. Personaleomkostninger		
Vicevært	440.938	432.434
Uddannelsesfond	5.031	0
Samlet pension	70.250	68.810
Sociale omkostninger	3.301	5.600
Regulering feriepengeforpligtelse	-3.445	-1.142
Personaleudgifter	3.806	4.000
Varmemester	66.194	66.174
	<u>586.075</u>	<u>575.876</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	1.295.291	1.215.095
Forsikringer	405.092	397.252
	<u>1.700.383</u>	<u>1.612.347</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	887.712	867.916
Renovation	590.456	618.744
Elforbrug fællesarealer	241.364	255.478
	<u>1.719.532</u>	<u>1.742.138</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5. Renholdelse		
Viceværtsservice	286.925	300.938
Vinduespolering	26.450	25.200
Rengøring	421.344	424.294
Diverse renholdelse	47.586	53.169
Skadedyrsbekæmpelse	13.470	5.806
Bortkørsel af affald	45.000	0
	<u>840.775</u>	<u>809.407</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg	109.968	41.098
Drift af maskiner	0	9.202
Maler	33.754	25.250
Elektriker	128.749	133.766
Glarmester	1.329	0
Murer	68.185	65.161
Tømrer	60.941	67.992
VVS	723.491	428.563
Låseservice	17.363	28.773
Småanskaffelser	10.510	16.106
Diverse	19.876	0
	<u>1.174.166</u>	<u>815.911</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	379.966	381.162
Udarbejdelse og revision af årsrapport	52.625	51.250
Advokathonorar	0	7.500
Varmeregnskabshonorar	94.095	152.231
Gebyrer m.v.	26.301	27.007
Porto	19.361	38.752
Kontorartikler	11.491	37.809
Tilbageført hensættelse til tab	-15.650	0
Bestyrelseshonorar	91.527	92.100
Telefontilskud	29.228	35.002
Gårdlaug	184.500	184.500
Overføres til næste side	873.444	1.007.313

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7. Administrationsomkostninger (fortsat)		
Overført fra foregående side	873.444	1.007.313
Generalforsamling, møder mv.	30.787	38.207
Gårdfest mv.	90.174	82.155
Repræsentation	4.492	180
Gaver	5.000	0
Drift kontormaskiner	0	4.898
Drift beboerlokale	0	1.508
Ejendoms andel varme	2.177	2.331
Antenneregnskab	0	885.480
Rådgiverhonorar	6.000	34.013
	<u>1.012.074</u>	<u>2.056.085</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	30.325	25.325
	<u>30.325</u>	<u>25.325</u>
9. Afskrivninger		
Afskrivninger, inventar og driftsmateriel	24.340	24.340
	<u>24.340</u>	<u>24.340</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.243.584	1.273.516
Renter, pengeinstitutter	1	3.539
Renter, kreditorer	0	13
Øvrige renteudgifter	4.724	2.347
Renteudgifter, GI	46.857	49.363
Omprioriteringsomkostninger gl. lån	1.295.884	188.030
Honorar låneomlægning	76.500	0
	<u>2.667.550</u>	<u>1.516.808</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
11. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.376	37.362
Regulering af tidligere års skat	-4.794	-314
	<u>1.582</u>	<u>37.048</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	88.408.302	68.824.456
Tilgang i årets løb	8.968.924	23.704.907
Afgang i årets løb	0	-4.121.061
Egenbetaling altaner	-112.663	0
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>97.264.563</u>	<u>88.408.302</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	284.591.698	280.468.991
Årets opskrivning	50.643.739	4.122.707
Opskrivninger 31. december 2016	<u>335.235.437</u>	<u>284.591.698</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>432.500.000</u>	<u>373.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>115.000.000</u>	<u>115.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 8. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 115.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,27 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	243.403	243.403
Anskaffelsessum 31. december 2016	243.403	243.403
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	48.680	24.340
Årets af- og nedskrivninger	24.340	24.340
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	73.020	48.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	170.383	194.723
14. Tilgodehavender		
Lån Grøn Gård	175.250	271.200
	175.250	271.200
15. Telefonregnskab		
Indbetalt a conto	-112.140	0
Telefonomkostninger	131.900	0
	19.760	0
16. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	7.421	415.727
Mellemregning vurdering/el-rapport	18.750	8.250
Afdragsordning	0	877
Forudbetalte omkostninger	409.077	10.075
Tilgodehavende reovering modregnes ved salg	367.361	205.762
	802.609	640.691

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
17. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	8.201.318	14.100.127
Nordea, vicevært	8.719	10.010
Nordea altankonto	4.233.724	4.121.059
Kasse	596	596
	<u>12.444.357</u>	<u>18.231.792</u>
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	4.371.000	4.355.600
Solgt i årets løb	0	15.400
	<u>4.371.000</u>	<u>4.371.000</u>
19. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	284.591.698	280.468.991
Årets værdiregulering	50.643.739	4.122.707
	<u>335.235.437</u>	<u>284.591.698</u>
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-24.948.248	-22.092.738
Årets overførte overskud eller underskud	512.259	976.319
Afdrag på prioritetsgæld	1.798.214	1.661.922
Afskrivninger	-24.340	-24.340
Merværdi ved salg af andele	0	890.993
Afskrivninger tidligere år ejendom	0	14.693.447
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.167.370	-20.399.681
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	-654.170
	<u>-7.494.745</u>	<u>-24.948.248</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2016	51.070.679	30.670.998
Årets regulering	<u>-15.167.370</u>	<u>20.399.681</u>
	<u>35.903.309</u>	<u>51.070.679</u>
 22. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2016	8.000.000	7.345.830
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>654.170</u>
	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

Noter**23. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	Restløbetid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
GI kontantlån 1,5%	Ukendt	168.658	46.857	3.018.188	3.018.188	175.000	3.018.188
Nordea - kontantlån 3,0% 1.	Opsagt	567.909	989.683	0	0	0	0
Nordea - rentetilpasningslån	27	851.830	253.902	25.078.388	25.078.388	856.450	25.494.799
Nordea kontantlån 3,0% 2.	29	209.817	373.550	9.976.541	9.976.541	209.817	10.279.924
Nordea kontantlån 2,0% 3	30	0	0	26.512.000	26.512.000	634.689	27.075.337
		1.798.214	1.663.992	64.585.117	64.585.117	1.875.956	65.868.248

Overført til altan mellemregning

-373.5501.290.442

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
24. Deposita		
Deposita	530.669	483.689
Forudbetalt leje	81.218	80.845
	<u>611.887</u>	<u>564.534</u>
25. Mellemregning med andelshavere		
Mellemregning i forbindelse med andelsoverdragelse	1.577.681	844.801
Boligafgift/leje indgået før forfald	16.861	0
	<u>1.594.542</u>	<u>844.801</u>
26. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	2.636.981	2.590.053
Fjernvarmeomkostning	-1.857.674	-1.840.096
	<u>779.307</u>	<u>749.957</u>
27. Internetregnskab		
Indbetalt a conto	310.780	0
Internetomkostninger	-273.950	0
	<u>36.830</u>	<u>0</u>
28. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	33.017	19.508
Feriepenge	49.001	52.446
Revisor	53.000	51.000
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	172.499	170.136
Kreditorer og skyldige omkostninger	1.015.367	1.058.291
Afdrag lån altan projekt	309.459	99.642
Mellemregning med administrator	11.000	8.933
Mellemregning gårdlaug	207.839	207.839
Mellemregning altaner	292.839	102.674
	<u>2.144.021</u>	<u>1.770.469</u>

Noter

29. Pantsætninger og 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.

30. Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Nordea.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

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

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.

31. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Enghaven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	21.778	21.855	251	21.855
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2.018	1.941	21	1.941
B4	Erhvervslejemål	352	352	4	352
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	70	70	2	70
B6	I alt	24.218	24.218	278	24.218

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1928

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	432.500.000	17.859

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	43.903.309	1.813

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	917.560	* 12 /	21.855
H2	Erhvervslejeindtægter	26.998	* 12 /	15
H3	Boliglejeindtægter	88.370	* 12 /	49

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	110	120	105

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	15.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.531
K3	Teknisk andelsværdi	17.531

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	34	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	34	48

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	42	76	75

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	5.262	4.749
Valuarvurdering	19.790	17.859
Anskaffelsessum (kostpris)	4.450	4.016
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.531	2.284
Foreslået andelsværdi	15.000	13.537
Reserver uden for andelsværdi	2.009	1.813
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		504
		%
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		14
		100
		90
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		90

Noter

32. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	332.111.692
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	64.585.117
Prioritetsgæld, kursværdi	-68.868.248
	<u>327.828.561</u>
	<u>327.828.561</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.371.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>75,00</u>
-------------------------	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. april 2016)	<u>60,00</u>
--	---------------------

Note 33 - Ikke revideret drifts og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2017

	Budget 2016 (ej revideret)	Resultat 2016	Budget 2017 (ej revideret)
Boligafgift	10.938.819	10.938.758	10.010.720
Lejeindtægter	1.050.000	1.141.394	1.150.000
Øvrige indtægter	20.000	0	20.000
Indtægter i alt	12.008.819	12.080.152	11.180.720
Udgifter			
Personaleomkostninger	-600.000	-586.075	-600.000
Ejendomsskat og forsikringer	-1.695.291	-1.700.383	-1.776.535
Forbrugsafgifter	-1.795.000	-1.719.532	-1.800.000
Renholdelse	-900.000	-840.775	-815.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.000.000	-1.174.166	-1.650.000
Administrationsomkostninger	-1.234.500	-1.088.574	-1.050.000
Øvrige foreningsomkostninger	0	-30.325	-30.000
Indvendig vedligeholdelse lejere	0	-85.404	-85.000
Afskrivninger	-893.460	-24.340	-24.340
	-8.118.251	-7.249.574	-7.830.875
Renteudgifter, prioritetslån	-1.400.000	-1.243.584	-1.100.000
Renteindtægter, bank	0	33.204	0
Låneomkostninger	0	-1.347.466	0
Skat af årets resultat		-1.582	
Udgifter i alt	-9.518.251	-9.809.002	-8.930.875
Årets resultat før skat	2.490.568	2.271.150	2.249.845
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af realkreditlån		1.294.748	
Ændring i arbejdskapitalen		159.687	
Afdrag lån gårdlaug		95.950	
Egenbetaling altaner		112.663	
Tilgang ejendom		-8.968.924	
Tilbageførte afskrivninger	893.460	24.340	24.340
Afdrag prioritetsgæld	-1.600.000	-1.798.214	-1.670.000
Ændring i arbejdskapitalen	1.784.028	-6.808.600	604.185
Arbejdskapital primo	14.708.000	16.070.612	9.262.000
Arbejdskapital ultimo	16.492.028	9.262.012	9.866.185
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		14.808.910	
Kortfristet gæld		-5.546.898	
		9.262.012	

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.