

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

Årsrapport for 2023
(29. regnskabsår)

Administrator:
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Telefon 33 22 99 41

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Bergthora Artillerivej 58 - 60, Bergthorasgade 37 - 53, Gunløgsgade 44 - 62 og Leifsgade 9 - 11 2300 København S
	CVR nr. 18 49 73 87 Matr. nr.: 180 Amagerbros Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 226 beboelsesandele og 1 erhvervsandele Lejere: 4 bolig og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Rasmus Strange Petersen (formand) Jeppe Greve Tonny Skeel Andersen Zach Willum Byrd Hansen Lisa Marianne La Cour
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Telefon 33 22 99 41
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bergthora skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 10. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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, 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 regnskabsbrugere 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, samt 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.
- 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 10. april 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bergthora er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Eventuel 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.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives lineært over 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 8 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 21 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
	10.166.591	10.148.000	10.148.490
	63.744	64.000	63.744
	182.336	179.000	228.121
	17.922	18.000	16.379
	9.860	0	9.700
	10.440.453	10.409.000	10.466.434
OMKOSTNINGER:			
	705.260	707.000	721.464
	0	0	7.500
	1.074	0	6.800
	1.083.189	1.090.000	1.053.687
	677.890	677.000	571.576
	402.266	406.000	387.052
	124.796	240.000	230.515
	55.680	60.000	56.856
1	1.388.544	1.475.000	1.262.437
2	438.512	455.000	430.365
3	681.107	500.000	534.913
4	9.298.604	11.705.000	357.846
	19.567	16.000	19.794
	312.770	323.000	302.190
	52.000	52.000	50.000
5	138.673	184.000	184.153
6	45.699	48.000	50.533
	27.650	28.000	27.650
7	88.081	160.000	77.169
	7.149	25.000	0
	0	0	0
	15.548.511	18.151.000	6.332.500
	-5.108.058	-7.742.000	4.133.934
Resultatdisponering:			
	2.225.750	2.235.000	2.244.677
	-9.298.603	0	0
	1.964.795	-9.977.000	1.889.257
	-5.108.058	-7.742.000	4.133.934

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
8	Ejendommens værdi	554.500.000	548.300.000
	Anlægsaktiver i alt	554.500.000	548.300.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	24.616
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	130.069	40.538
	Tilgodehavende vedr. altaner	0	95.250
	Andre tilgodehavender	564	5.827
	Forudbetalt forsikring	313.918	294.154
	Forudbetalt lokaleleje	4.532	4.235
	Forudbetalt AES	2.620	2.956
	Energimærke, rest 15 år	19.500	1.280
	Tilgodehavender	471.203	468.856
	Nordea Bank, driftskonto	6.677.300	5.929.038
	Foreningskasse	2.996	1.432
	Mellemregning med administrator	66.373	46.395
	Likvide beholdninger	6.746.669	5.976.865
	Omsætningsaktiver i alt	7.217.872	6.445.721
	Aktiver i alt	561.717.872	554.745.721

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>395.981.946</u>	<u>366.681.240</u>
	Reserver:		
	Reserve til udskiftning af døre, bagtrapper	0	9.642.000
	Reserve iht. vedligeholdelsesplan	25.000.000	25.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>100.193.379</u>	<u>119.675.775</u>
	Reserver i alt	<u>125.193.379</u>	<u>154.317.775</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>521.175.325</u>	<u>520.999.015</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>200.043</u>	<u>260.263</u>
9	Prioritetsgæld	<u>28.165.186</u>	<u>28.051.712</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>28.165.186</u>	<u>28.051.712</u>
9	Prioritetsgæld	1.666.413	2.235.482
	Forudbetaling boligafgift m.v.	7.588	6.423
	Deposita	29.900	29.900
	Nordea, byggekredit	3.714.497	0
10	Vaskeriregnskab	856.091	813.255
	Igangværende handler	4.172.846	690.848
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	1.017.929	
	Afholdte udgifter	<u>-520.757</u>	453.625
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	2.193.210	
	Afholdte udgifter	<u>-1.369.240</u>	911.816
	Skyldige omkostninger	<u>408.841</u>	<u>293.382</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>12.177.318</u>	<u>5.434.731</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.342.504</u>	<u>33.486.443</u>
	Passiver i alt	<u><u>561.717.872</u></u>	<u><u>554.745.721</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar	5.868.870	5.868.870
Salg af lejemål	36.300	0
	<u>5.905.170</u>	<u>5.868.870</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	499.779.701	495.379.701
Årets regulering til dagsværdi	3.792.426	4.400.000
	<u>503.572.127</u>	<u>499.779.701</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	6.718.672	-47.618
Årets kursregulering	-1.770.154	6.766.290
	<u>4.948.518</u>	<u>6.718.672</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-145.686.003	-138.919.713
Årets afdrag prioritetsgæld	2.225.750	2.244.677
Overført resultat	1.964.795	1.889.257
Salg af lejemål, merværdi	1.839.796	0
Forbedringsandel tilskrevet ejendommen	1.386.000	0
Reserveret til udskiftning af døre, bagtrapper	343.397	-9.642.000
Reserveret iht. vedligeholdelsesplan	0	-25.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	19.482.396	23.741.776
	<u>-118.443.869</u>	<u>-145.686.003</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>395.981.946</u></u>	<u><u>366.681.240</u></u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn, pension og feriepenge, viceværter	1.283.696	1.172.263
Husleje og el, kontor	31.274	33.628
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	21.787	18.212
Personaleomkostninger	10.604	6.628
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.347.361	1.230.731
Egne lønudgifter	17.550	17.550
ATP, AER og VEU	23.633	14.156
	<u>1.388.544</u>	<u>1.262.437</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	375.680	367.095
Vinduespudsning	55.200	51.775
Skadedyrsbekæmpelse	7.632	6.182
Vask af container	0	5.313
	<u>438.512</u>	<u>430.365</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Demarkering af striber	0	23.127
Dørtelefonanlæg, kontrol af portanlæg	0	2.892
Elektriker, montering af ny el m.v.	10.972	27.379
Glarmester, reparation af rude	8.139	0
Gård- og haveanlæg, rens af grønne arealer m.v.	19.474	140.249
Istandsættelse af lejebolig	39.857	0
Kloak og brønde, reparation af kloakskader m.v.	87.716	6.250
Låseservice, reparation af lås på port m.v.	41.003	36.662
Maler, serviceftale og maling af køkkendøre m.v.	89.213	12.250
Materialer og småanskaffelser	18.497	29.281
Murer, oppudsning af vægge m.v.	20.763	7.747
Selvrisko	8.658	7.875
Tag, udskift af taghætter	22.250	0
Tømrer, reparation af bagtrapper m.v.	227.005	59.832
Varmeanlæg, rens af beholder m.v.	28.115	53.749
VVS, rens af faldstamme	59.445	127.620
	<u>681.107</u>	<u>534.913</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Nordea, provision for garanti	20.000	5.900
Juul & Nielsen, entreprenør, udskiftning af døre	9.572.809	67.246
Bang & beenfeldt, vedr. udskiftning af døre bagtrappe	312.500	236.922
HKL Entreprise, køb af prøvedør	0	47.778
Boligexperten	204.289	0
Nordea byggekredit	99.434	0
Maling, inkl. ekstraarbejde	88.500	0
Alm. brand entreprise forsikring	17.646	0
Redmark, gennemgang af byggesag	5.000	0
Heraf forbedringsandel tilskrevet ejendommens værdi	-1.021.574	0
	<u>9.298.604</u>	<u>357.846</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. affaldsløsning	0	98.859
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. rustne bærejern	0	13.656
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. altaner	84.375	0
Bang & Beenfeldt A/S, teknisk rådgivning	3.797	0
Boligexperten advokater vedr. inkasso	3.646	6.683
Bøgh og Helstrup, miljøundersøgelser	10.875	0
Savills, valuarvurdering	20.000	20.000
Redmark, deltagelse på generalforsamling	4.600	0
Strunge Jensen, teknisk bistand, 1 års eftersyn vedr. fugtproblemer	0	4.475
TNT Arkitekter, 1 års gennemgang hovedtrapper m.v.	0	21.600
VM acoustics, lydundersøgelse	0	7.500
	<u>138.673</u>	<u>184.153</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Gebyrer, pbs og bank	20.735	26.024
Porto og kopier, annoncer m.v.	24.964	24.509
	<u>45.699</u>	<u>50.533</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	6.164	3.017
Gaver	5.193	5.239
Generalforsamlinger	15.530	15.593
Gårdfest, musik, underholdning m.v.	61.194	53.320
	<u>88.081</u>	<u>77.169</u>

Noter

	kr.
Note 8 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	31.784.666
Tilgang 1996-1998, renovering af karnapaltaner og etablering af cykelkælder	1.274.536
Tilgang 1998, renovering af tag	2.657.733
Tilgang før 2002	1.278.721
Tilgang 2014, vinduesudskiftning m.v.	11.524.643
Tilgang 2020, brandsikring døre	1.386.000
Tilgang 2023, bagtrapper	1.021.574
	50.927.873
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2023	499.779.701
Årets regulering til dagsværdi	3.792.426
	503.572.127
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	554.500.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	204.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 19. januar 2024 af Investment Analyst, MSc. Economics, Thorbjørn Ribbjerg Erichsen og partner, M.Sc. Economics, MRICS Diploma of Valuation, MDE, Stig Plon Kjeldsen, Savills, Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,60%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 464.400.000 eller 675.100.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 17. juni 2020 af MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, Stig Plon Kjeldsen og MDE, Partner, CEO, Jacob Lund, Nordicals, Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,85%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 415.400.000 eller 580.300.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	578.503	578.503	0	0
b)	2.649.684	136.268	2.513.418	2.614.386
c)	4.852.556	725.773	4.126.783	3.749.063
d)	13.654.030	368.843	13.285.187	11.126.282
e)	15.271.093	416.363	14.854.729	12.341.868
	<u>37.005.866</u>	<u>2.225.750</u>	34.780.117	29.831.599
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-1.666.413</u>	<u>-1.666.413</u>
			<u>33.113.704</u>	<u>28.165.186</u>

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 0,0713%
- b) Nordea, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 3,6931%, rentetilpasses n.g. 1/10 2028, 2040
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6773%, udløber 2051
- e) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6159%, udløber 2051

Note 10 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2023 (overskud)	813.255
Vaskeriindtægter	264.475
Vaskeriudgifter:	
Vaskepulver m.v.	47.567
Vand, aflæst forbrug 473 m ³	18.428
Elforbrug	48.440
Gas til tørretumbler	74.750
Vinduespolering	2.700
Internet	900
Service og reparationer	21.354
Administration af vaskeri	5.000
Revision af vaskeri	2.500
	<u>-221.639</u>
	<u>856.091</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 554.500.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne kun med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ved erhvervsmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 8 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		521.175.325
Reserve iht. vedligeholdelsesplan		-25.000.000
Reserve til værdiregulering		-100.193.379
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	486.800.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	1.386.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	1.021.574	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-554.500.000	-65.292.426
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		330.689.520
Andelskapital		5.905.170
Andelskronens værdi	$\frac{330.689.520}{5.905.170} =$	56,0000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 52,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 56,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 72,9671.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 56,0000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	920.400	991.200
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.435.200	1.545.600
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	1.326.000	1.428.000
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	1.326.000	1.428.000
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	904.800	974.400
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	989.040	1.065.120
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
transport	3.015,4	904.620	47.040.240	50.658.720

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.015,4	904.620	47.040.240	50.658.720
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	904.800	974.400
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
052, Gunløgsgade 52, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	2.589.600	2.788.800
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	904.800	974.400
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	2.589.600	2.788.800
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	2.355.600	2.536.800
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.606.800	1.730.400
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
transport	6.479,4	1.943.820	101.078.640	108.853.920

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.479,4	1.943.820	101.078.640	108.853.920
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
102, Gunløgsgade 60, 4.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	2.168.400	2.335.200
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	951.600	1.024.800
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	1.248.000	1.344.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.903.200	2.049.600
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.762.800	1.898.400
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
transport	9.774,4	2.932.320	152.480.640	164.209.920

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	9.774,4	2.932.320	152.480.640	164.209.920
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	2.652.000	2.856.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	904.800	974.400
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	1.294.800	1.394.400
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	1.310.400	1.411.200
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.918.800	2.066.400
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	1.310.400	1.411.200
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	904.800	974.400
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
transport	13.007,4	3.902.220	202.915.440	218.524.320

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.007,4	3.902.220	202.915.440	218.524.320
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.965.600	2.116.800
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	84,0	25.200	1.310.400	1.411.200
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	974.400
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.680.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.680.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.680.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	967.200	1.041.600
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.680.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.903.200	2.049.600
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	2.028.000	2.184.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.560.000	1.680.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.903.200	2.049.600
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.684.800	1.814.400
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.965.600
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	2.433.600	2.620.800
transport	17.128,4	5.138.520	267.203.040	287.757.120

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	17.128,4	5.138.520	267.203.040	287.757.120
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.903.200	2.049.600
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.934.400	2.083.200
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.377.600
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.840.800	1.982.400
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	1.185.600	1.276.800
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.404.000	1.512.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.887.600	2.032.800
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.427.400	1.537.200
265, Artillerivej 60, 2. tv.	121,0	36.300	0	2.032.800
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.887.600	2.032.800
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.528.800
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.887.600	2.032.800
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.372.800	1.478.400
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	2.386.800	2.570.400
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	982.800	1.058.400
	<u>19.683,9</u>	<u>5.905.170</u>	<u>305.181.240</u>	<u>330.689.520</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	226	19.536	19.415	19.415
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	4	307	428	428
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Bryggenet)	1	0	0	0
B6	I alt	232	19.943	19.943	19.943

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften er fordelt efter indskud. For tilkøbte loftsarealer gives 50% rabat indtil førstkommande salg.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1913

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	489.207.574	24.530
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	125.193.379	6.278

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26

	Sæt kryds	Ja	Nej
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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	524
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	9

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-692	212	-260

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.687
K3	Teknisk andelsværdi	18.528

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	27	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	900	18	466
M3	Vedligeholdelse i alt	939	45	500

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

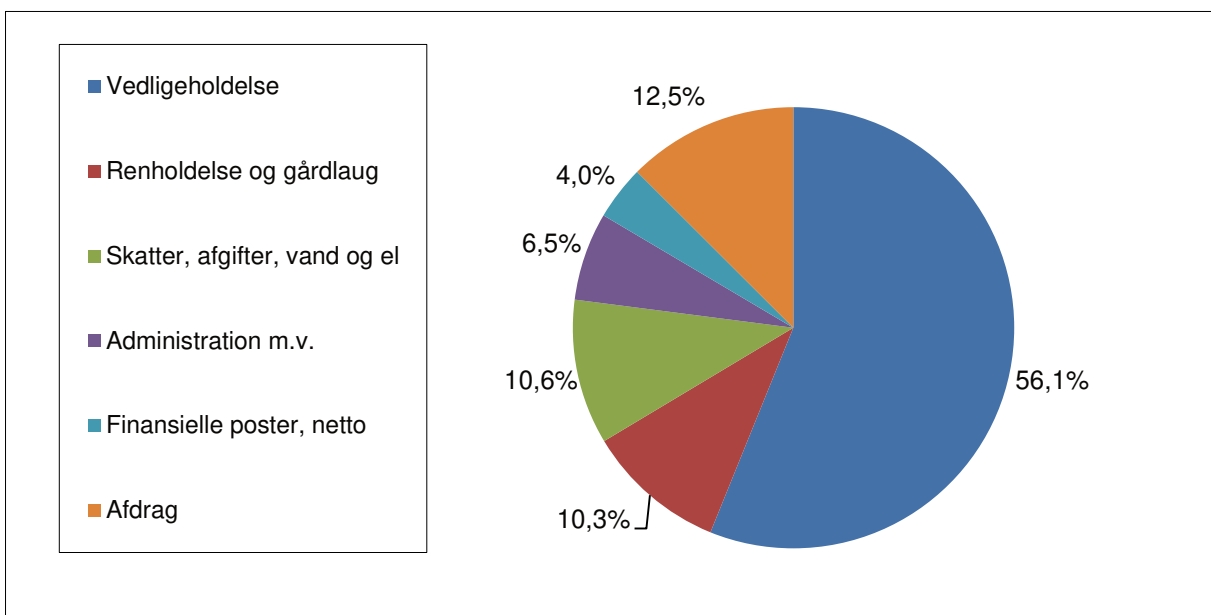
		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	73	115	113

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.389	10.229
Valuarvurdering	28.239	27.804
Anskaffelsessum (kostpris)	2.594	2.554
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.687	1.661
Foreslået andelsværdi	16.841	16.582
Reserver uden for andelsværdi	6.376	6.278
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		524
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		579
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		56,1
Renholdelse og gårdlaug		10,3
Skatter, afgifter, vand og el		10,6
Administration m.v.		6,5
Finansielle poster, netto		4,0
Afdrag		12,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Bergthora

Bilag 4 til årsrapporten for 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	489.207.574	24.530
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	125.193.379	6.278

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	524

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.687
K3	Teknisk andelsværdi	18.528

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

Steffen Boesdal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steffen Boesdal

Administrator

ID: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b8c23757

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 15:47:27

Underskrevet med MitID



Jeppe Greve

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Greve

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Bergthora (132)

ID: 16f2f3ac-d7ba-47f2-8616-f6c7288cba55

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 16:34:19

Underskrevet med MitID



Lisa Marianne la Cour

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisa Marianne la Cour

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Bergthora (132)

ID: 582d045f-8df7-4c5a-8652-26399d5e702a

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 18:09:26

Underskrevet med MitID



Rasmus Strange Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Strange Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Bergthora (132)

ID: 29bde9a0-b88e-4994-8700-c621be7c2269

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 17:15:37

Underskrevet med MitID



Zach Willum Byrd Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zach Willum Byrd Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Bergthora (132)

ID: 7ca67ce8-c4bc-4a3e-9a09-b558d923644e

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 19:50:50

Underskrevet med MitID



Jørn Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

ID: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 08:15:45

Underskrevet med MitID

