



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Andelsboligforeningen

Bergthora

København

(CVR-nr. 18 49 73 87)

(Stiftet 1. januar 1995, ejendommen er opført i 1913)

## Årsrapport for 2013

(19. regnskabsår)

### Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V.

Telefon 33 22 99 41

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**  
Hasseris Bymidte 6  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**  
Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**  
Dyrskuevej 9  
DK-9800 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 18
Nøgletal	19

## Administrators og bestyrelsens påtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2014

  
 Boligexperten Administration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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 20. februar 2014



Mari-Anne Newman  
(næstformand)



Rasmus Strange Petersen  
(formand)



Thomas Neumann



Steen Gravesen



Katrine Wallevik

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora.

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 grundlag 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

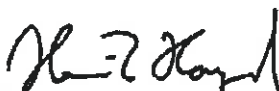
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 7. marts 2014  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen:

#### Bollgafgift/husleje:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

#### Anlægsaktiver:

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering. Der afskrives ikke ejendommen.

Der afskrives 10% p.a. på de særlige aktiver.

#### Igangværende byggesag:

Igangværende byggesag er indregnet i balancen til kostpris indtil byggesagen afsluttes. Der er i passiverne reserveret til den på forhånd skønnede vedligeholdelsesdel af byggesagen.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter:

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

#### Reserver:

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt større fremtidig vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

#### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er indregnet til kursværdi på balancedagen.

#### Skatter:

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

#### Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan i 2010 - under revurdering.

#### Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere

Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.

**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	8.878.000	Boligafgift	8.899.856	8.655.498
	390.000	Leje, beboelse	368.962	389.479
	15.000	Lokale, Bryggenet	14.951	14.690
	45.000	Renteindtægter	54.283	109.115
	0	Øvrige indtægter	1.546	117.867
	<u>9.328.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>9.339.598</u>	<u>9.286.649</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.393.000	Prioritetsrenter	1.406.791	1.327.894
	666.000	Grundskyld	665.768	618.780
	465.000	Dagrenovation	464.290	418.542
	318.000	Forsikringer	318.245	306.435
	50.000	Elforbrug	49.135	46.626
	0	Varme fælleslokale	0	1.132
	58.000	Bryggenet	43.758	57.679
2	1.070.000	Viceværter m.v.	1.067.827	980.239
3	315.000	Renholdelse	445.562	305.960
4	500.000	Reparation og vedligeholdelse	265.581	562.266
	39.000	Indvendig vedligeholdelse	36.499	37.892
	261.000	Administrationshonorar	250.895	247.675
	41.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	41.000	41.000
5	100.000	Andre honorarer	53.828	31.357
6	74.000	Kontorhold, porto og gebyrer	65.076	64.625
	23.000	Kontor- og telefongodtgørelse	22.200	22.200
7	100.000	Møde- og foreningsomkostninger	37.592	64.197
	46.000	Afskrivninger	0	89.908
	0	Afskrevet leje, vand, varme fraflyttere	0	5.515
	5.000	Leje, tomgang	3.635	5.878
	20.000	Tab på debitorer	18.487	0
	0	Selskabsskat, rest	974	0
	<u>5.544.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>5.257.143</u>	<u>5.235.800</u>
	<u>3.784.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>4.082.455</u>	<u>4.050.849</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.000.000	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	1.000.000	1.000.000
	1.414.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.407.394	1.474.607
	1.370.000	Overført resultat	1.675.061	1.576.242
	<u>3.784.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>4.082.455</u>	<u>4.050.849</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
8	Ejendommens værdikonto:	
	240.000.000	232.000.000
	Saldo 1. januar	
9	-8.322	-98.230
	Afskrivning på installationer	
	21.008.322	8.098.230
	Opskrivning til valuar vurdering	
	<b>261.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
	<b>(F2) Ejendommens værdi</b>	
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 204.000.000)	
	<b>261.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	
	19.178.521	493.271
	Igangværende byggesag, vinduesudskiftning	
	78.250	0
	Igangværende reovering af gårdanlæg	
	68.139	0
	Grundejerforeningens Investeringsfond	
	206.111	199.661
	Forudbetalt forsikring	
	27.071	0
	Forsikringsager	
	15.677	47.228
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	
	0	4.488
	Energimærke	
	0	5.006
	Tilgodehavende selskabsskat	
	2.560	15.807
	Andre tilgodehavender	
	<b>319.558</b>	<b>272.190</b>
	<b>Tilgodehavender</b>	
	13.106.448	6.488.290
	Nykredit Bank, driftskonto	
	0	19.500.000
	Nordea Bank, aftalekonto	
	30.563	-
	Nordea Bank	
	0	79.272
	Nykredit Bank	
	635	5.295
	Foreningskasse	
	0	1.026
	Mellemregning med A/B Leif	
	56.996	25.068
	Mellemregning med administrator	
	<b>13.194.642</b>	<b>26.098.951</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	
	<b>32.770.971</b>	<b>26.864.412</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	
	<b>293.770.971</b>	<b>266.864.412</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
10	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>183.387.840</u>	<u>182.509.440</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til vinduesudskiftning	22.000.000	6.162.993
	Reserve til renovering af gård	2.000.000	0
	Reserve til Grundejernes Investeringsfond	68.139	0
	Reserve til værdiregulering	<u>36.148.181</u>	<u>28.215.363</u>
	<b>(F3) Reserver i alt</b>	<u>60.216.320</u>	<u>34.378.356</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>243.604.160</u>	<u>216.887.796</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	45.224.778	47.322.873
	Deposita	53.122	55.142
	Deposita, altaner	70.000	80.000
	Indvendig vedligeholdelse	219.284	221.866
12	Vaskeriregnskab	325.873	202.648
	Afsluttet vandregnskab	134.062	145.083
	Vandregnskab 2013/14		
	Indgået a conto	194.457	
	Afholdte udgifter	<u>0</u>	
		194.457	186.043
	Afsluttet varmeregnskab	0	363.258
	Varmeregnskab 2013/14:		
	Indgået a conto	437.510	
	Afholdte udgifter	<u>-252.898</u>	
		184.612	166.707
	Nordea Bank	-	27.736
	Mellemregning med beboere, uafregnede handler m.v.	781.664	1.023.655
	Skyldige omkostninger	<u>2.978.959</u>	<u>181.605</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>50.166.811</u>	<u>49.976.616</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>293.770.971</u>	<u>266.864.412</u>
13	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
14	Forsikringsforhold		
15	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgletal		



## Noter

### Note 1 - Boligafgift

(C2) Jævnfør vedtægternes §9 stk. 2 skal det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svare til lejlighedens indbyrdes værdi.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 2 - Viceværter m.v.:</b>		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%		
Løn, viceværter	948.320	899.705
Husleje, kontor	27.178	24.271
El, kontor	2.361	5.989
Telefon og internet	4.239	4.944
Arbejdstøj	0	4.526
Renovering af kontor	15.906	0
PC'ere og kopimaskine	1.194	0
Kontorhold og abonnementer, incl. ny kopimaskine	44.961	11.071
Gaver	189	269
Maskindrift	391	173
Materialer og småanskaffelser	7.129	14.382
Møder	976	0
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.052.844	965.330
ATP og AER	14.983	14.909
	1.067.827	980.239

### Note 3 - Renholdelse:

Ejendomsservice, trappevask	298.870	262.200
Hovedrengøring	86.290	0
Vinduespudsning	40.000	40.375
Skadedyrsbekæmpelse, duer	13.833	2.447
Storskrald	6.569	938
	445.562	305.960

## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefonanlæg, reparation af dør telefon, portanlæg mv.	21.488	0
Eftersyn tag og skorsten, udskiftning af tegl	5.000	0
Elektriker, opsætning af belysning, reparation dørtelefon m.v.	35.337	70.793
Gård- og haveanlæg, køb af grill, juletræ m.v.	1.423	9.192
Istandsættelse af lejemål før salg	0	14.649
Kloak og brønde, rensning faldstammer	5.060	16.372
Låsesmed, udskiftning cylindere, køb nøgler m.v.	0	20.636
Maler, maling efter skimmelsvamp m.v.	0	6.856
Maler, reparation efter vinduer	4.813	0
Materialer og småanskaffelser	11.875	3.179
Murer, reparation af fuger, puds og tag	0	11.458
Navneskilte, køb af diverse skilte	1.953	0
Opsætning af facadeskilte	0	28.130
Rådgivning, besigtigelse af skimmelsvamp m.v.	0	56.035
Tømrer, skimmelsanering og opsætning af varmeplader	0	136.357
Tømrer, opsætning af væg, afslibning og lakering af gulv mv.	11.036	0
Varmeanlæg, udskiftning ventiler og hovedpumpe mv.	48.878	57.531
Vedligeholdelse af lejemål, nyt bad, isolering køkken m.v.	118.718	70.000
VVS, montering af højt vandslukkere m.v.	0	61.078
	<u>265.581</u>	<u>562.266</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, lønadministration	7.703	4.644
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.250	2.250
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	1.250	0
Valuarvurdering	24.625	24.463
Vedligeholdelsesplan	11.250	0
Vurderingshonorar ifm salg	6.750	0
	<u>53.828</u>	<u>31.357</u>
<b>Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>		
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	36.294	42.950
Kontorartikler	952	927
Gebyrer, pbs og bank	20.170	16.207
Skrivning og kopiering af regnskab	4.000	4.000
Bud	223	541
Diverse udlæg	3.437	0
	<u>65.076</u>	<u>64.625</u>

## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:</b>		
Generalforsamlinger	9.907	14.486
Bestyrelsesmøder	13.787	13.170
Møde med Boligexperten	582	0
Operation dagsværk, kurser m.v.	0	3.567
Gaver	5.480	5.774
Gårdfest	7.836	27.200
	<u>37.592</u>	<u>64.197</u>

### Note 8 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 13. januar 2014 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg og partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 2,12% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,6% eller 2,6% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 345.800.000 eller kr. 212.800.000.

### Note 9 - Afskrivninger:

	kr.
Vaskerianlæg 2005:	
Saldo 1. januar 2013	24.966
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 83.220	<u>-8.322</u>
Saldo 31. december 2013	<u>16.644</u>

### Note 10 - Egenkapital:

Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2013	5.703.420
Salg af lejemål 265, 91,5 m <sup>2</sup> af 300 kr.	<u>27.450</u>
	<u>5.730.870</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2013	202.979.378
Opskrivning til valuar vurdering	<u>21.008.322</u>
	<u>223.987.700</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2013	-1.657.246
Årets kursregulering	<u>690.700</u>
	<u>-966.546</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 10 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2013	-24.516.112
Merværdi ved salg af lejemål	882.152
Indvendig vedligeholdelse, salg af lejemål 265	25.285
Årets afdrag prioritetsgæld	1.407.394
Overført resultat	1.675.061
Reserveret til vinduesudskiftning	-14.837.007
Reserveret til renovering af gård	-2.000.000
Reserveret til Grundejernes Investeringsfond	-68.139
Regulering af reserve til værdiregulering	-7.932.818
	-45.364.184
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>183.387.840</b>

### Note 11 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2012	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
a) Nykredit	6.174.667	529.546	5.645.120	5.680.410
b) Nordea	3.944.367	129.320	3.815.047	3.884.909
c) Nordea	19.896.593	748.528	19.148.065	19.457.014
d) Nordea	15.650.000	0	15.650.000	16.202.445
	45.665.627	1.407.394	44.258.232	45.224.778

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 1,1467%, 2023, rentetilpasses n.g. 1/1 2018
- b) Nordea, F1 rentetilpasningslån, p.t. 0,3520%, 2040, rentetilpasses n.g. 1/1 2014
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,1897%, 2032
- d) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 3,000% , 2021

### Note 12 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2013		-202.648
Vaskeriindtægter		-303.293
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	19.957	
Vand, aflæst forbrug 855 m <sup>3</sup>	25.308	
El	36.210	
Gas til tørretumbler	25.484	
Vinduespudsning	4.500	
Rengøring	17.550	
Service og reparationer	34.237	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision	3.500	
	171.746	
Afskrivninger, jfr. note 9	8.322	180.068
		-325.873

## Noter

---

kr.

### **Note 13 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:**

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke stillet yderligere pant.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 261.000.000.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser) er 85,96% af ejendomsværdien.

(R) Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### **Note 14 - Forsikringsforhold:**

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### **Note 15 - Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1. februar 1995.

Pr. statusdagen har foreningen 13 usolgte lejemål 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 lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ved erhvervsmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

## Noter

	kr.
<b>Note 16 - Beregning af andelsværdi:</b>	
<b>(F1) Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1</b>	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	183.387.840
Andelskapital	5.730.870
Andelskronens værdi	32,00
	$\frac{183.387.840}{5.730.870} =$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 38,31.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b
1 Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
2 Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
3 Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
5 Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
6 Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
7 Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
8 Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
9 Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
10 Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
11 Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	566.400	566.400
12 Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	883.200	883.200
13 Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
14 Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
15 Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
16 Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
17 Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
18 Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
19 Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
20 Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
21 Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
23 Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	816.000	816.000
24 Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	816.000	816.000
25 Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
26 Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
transport	1.702,0	510.600	16.339.200	16.339.200

## Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)				kr.	
Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	
transport	1.702,0	510.600	16.339.200	16.339.200	
27 Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
28 Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
29 Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
30 Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
31 Gunløgsgade 48, 3.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
33 Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
34 Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
35 Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800	
36 Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
38 Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
39 Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
40 Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	608.640	608.640	
42 Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
43 Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
44 Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
46 Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
47 Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800	
48 Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
51 Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
53 Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
55 Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
56 Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
57 Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
58 Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
59 Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.593.600	1.593.600	
60 Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
61 Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
62 Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
64 Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
67 Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
69 Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
70 Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800	
71 Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
73 Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
74 Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
76 Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
77 Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
78 Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
80 Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
81 Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
82 Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.593.600	1.593.600	
83 Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
transport	5.217,4	1.565.220	50.087.040	50.087.040	

## Noter

			kr.	
<b>Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>				
Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b
transport	5.217,4	1.565.220	50.087.040	50.087.040
84 Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
86 Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
88 Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
89 Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
90 Gunløgsgade 58, 4.th.	121,0	36.300	1.161.600	1.161.600
91 Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
94 Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	988.800	988.800
95 Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
96 Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
97 Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
98 Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
99 Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
101 Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
102 Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
103 Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
104 Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.334.400	1.334.400
105 Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800
106 Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
107 Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
109 Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
110 Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
111 Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
112 Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
113 Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
114 Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
115 Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
116 Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	585.600	585.600
117 Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	768.000	768.000
118 Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
120 Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
121 Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	595.200	595.200
122 Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
123 Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	595.200	595.200
124 Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
126 Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.171.200	1.171.200
127 Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	595.200	595.200
129 Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.084.800	1.084.800
131 Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
132 Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
134 Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
135 Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
136 Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
transport	8.615,4	2.584.620	82.707.840	82.707.840



## Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)					kr.
Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	
transport	8.615,4	2.584.620	82.707.840	82.707.840	
137 Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
138 Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
141 Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
142 Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
144 Bergthorasgade 41, 1.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
145 Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
146 Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
147 Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
150 Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
152 Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.632.000	1.632.000	
154 Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
155 Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
156 Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
158 Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
159 Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
160 Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
161 Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
162 Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
163 Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800	
164 Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
165 Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
166 Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
167 Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
168 Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
169 Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
171 Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
172 Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
173 Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
174 Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
175 Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	796.800	796.800	
176 Bergthorasgade 45, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800	
177 Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
179 Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
181 Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
182 Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
184 Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
185 Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
186 Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.180.800	1.180.800	
187 Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	806.400	806.400	
189 Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	604.800	604.800	
190 Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800	
191 Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600	
transport	12.142,4	3.642.720	116.567.040	116.567.040	

## Noter

			kr.	
<b>Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>				
Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b
transport	12.142,4	3.642.720	116.567.040	116.567.040
193 Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
195 Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
196 Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
197 Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
198 Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
199 Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800
200 Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800
202 Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
203 Bergthorasgade 51, 1.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
204 Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
205 Bergthorasgade 51, 2.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
207 Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	604.800	604.800
208 Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
210 Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.209.600	1.209.600
211 Bergthorasgade 51, 5.th.	58,0	17.400	556.800	556.800
212 Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	556.800
213 Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	595.200	595.200
215 Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	960.000	960.000
216 Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
217 Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	960.000	960.000
219 Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	960.000	960.000
220 Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	595.200	595.200
221 Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	960.000	960.000
222 Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.171.200	1.171.200
223 Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.248.000	1.248.000
225 Leifs gade 9, st.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
226 Leifs gade 9, st.tv.	100,0	30.000	960.000	960.000
227 Leifs gade 9, 1.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
228 Leifs gade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
229 Leifs gade 9, 2.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
230 Leifs gade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
231 Leifs gade 9, 3.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
232 Leifs gade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
233 Leifs gade 9, 4.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
234 Leifs gade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
235 Leifs gade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.171.200	1.171.200
236 Leifs gade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.036.800	1.036.800
237 Leifs gade 11, st.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
238 Leifs gade 11, st.tv.	91,0	27.300	873.600	873.600
239 Leifs gade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
240 Leifs gade 11, 1.tv.	91,0	27.300	873.600	873.600
241 Leifs gade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
transport	16.005,4	4.801.620	153.651.840	153.651.840

## Noter

			kr.	
<b>Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>				
Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b
transport	16.005,4	4.801.620	153.651.840	153.651.840
242 Leifs gade 11, 2.tv.	91,0	27.300	873.600	873.600
243 Leifs gade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
244 Leifs gade 11, 3.tv.	91,0	27.300	873.600	873.600
245 Leifs gade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.123.200
246 Leifs gade 11, 4.tv.	91,0	27.300	873.600	873.600
247 Leifs gade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.497.600	1.497.600
248 Leifs gade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.171.200	1.171.200
250 Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
251 Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
252 Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
253 Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
254 Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
255 Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
256 Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
257 Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.190.400
258 Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	787.200	787.200
259 Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.132.800	1.132.800
260 Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	729.600	729.600
261 Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
262 Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	864.000	864.000
263 Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
264 Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.161.600
265 Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	0	878.400
267 Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
268 Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.161.600
269 Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	873.600	873.600
270 Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.161.600
271 Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	844.800	844.800
272 Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.468.800	1.468.800
273 Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	604.800	604.800
	<u>19.102,9</u>	<u>5.730.870</u>	<u>182.509.440</u>	<u>183.387.840</u>

(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles indskud.

## Noter

<b>Note 17 - Nøgletal:</b> (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)	<u>Antal:</u>	<u>Areal:</u>
<b>(B1)</b> Andelsboliger	221	19.002,9
<b>(B2)</b> Erhvervsandele	1	100,0
<b>(B3)</b> Boliglejemaal	11	811,0
<b>(B6)</b> I alt	<u>233</u>	<u>19.913,9</u>
	<u>2011</u>	<u>2013</u>
	<u>2012</u>	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	96	96
<b>(H1)</b> Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	466	455
Boligleje, kr. pr. m <sup>2</sup> udlejet	455	432
<b>(H3)</b> Boligleje, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	19	20
<b>(M1)</b> Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m <sup>2</sup> total	35	13
<b>(M2)</b> Vedligeholdelse, genopretning, pr. m <sup>2</sup> total	89	0
<b>(M3)</b> Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m <sup>2</sup> total	124	13
<b>(R)</b> Årets afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	79	74
<b>(J)</b> Årets overskud før afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	-12	161
<b>(F2)</b> Valuarvurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	13.663	12.624
Valuarvurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	13.106	12.052
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	10.679	10.730
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	10.244	10.244
<b>(K1)</b> Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	9.600	9.600
<b>(F3)</b> Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	3.152	1.808
<b>(F4)</b> Reserver i % af ejendomsværdi	23	14
<b>(K2)</b> Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel*	1.919	1.242
<b>(K3)</b> Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	11.519	10.842
<b>(G1, G2 og G3)</b>	nej	nej

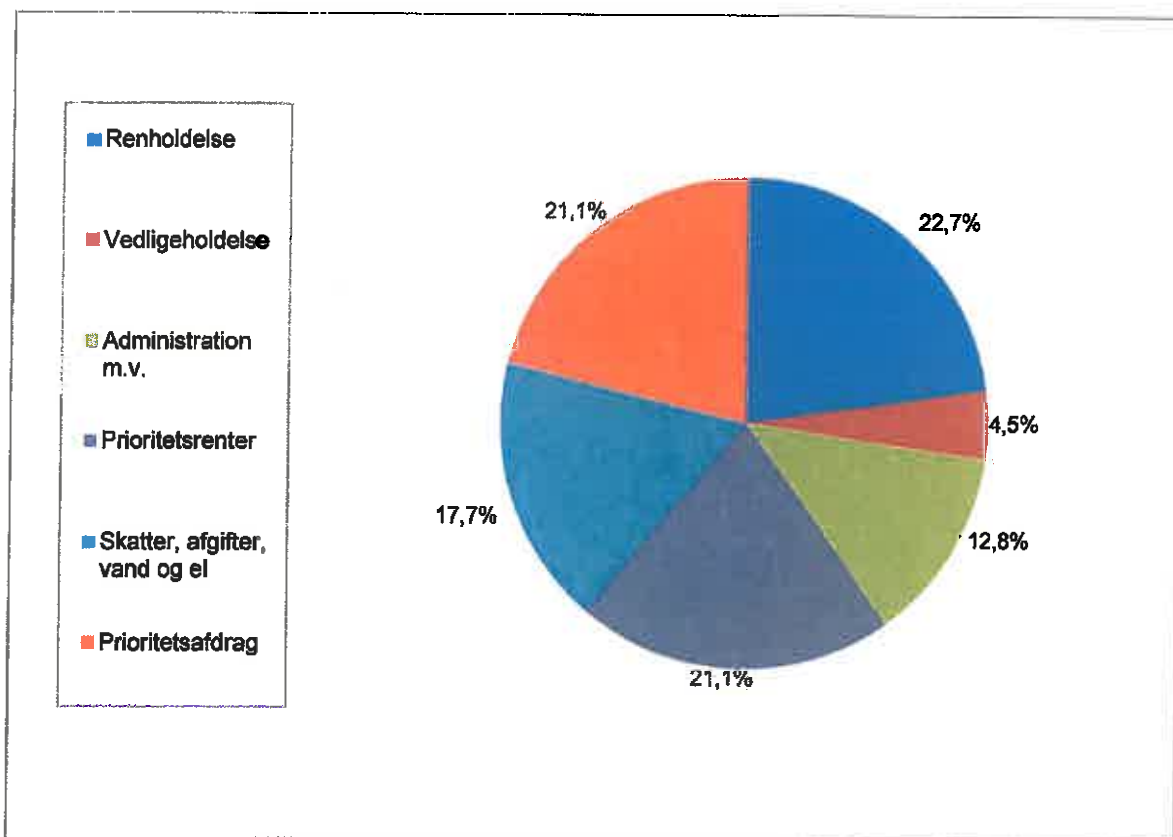
\* omsætningsaktiver er ved nøgletalsberegning opgjort ekskl. igangværende byggesager

## Noter

### Note 17 - Nøgletal: (fortsat)

Fordeling af omkostninger mv. i %:

Renholdelse	22,71	19,17
Vedligeholdelse	4,53	8,94
Administration m.v.	12,82	13,96
Prioritetsrenter	21,11	19,79
Skatter, afgifter, vand og el	17,71	16,17
Prioritetsafdrag	21,12	21,97
<b>Udgifter i alt:</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



**Andelsboligforeningen Bergthora**  
**CVR-nr. 18 49 73 87**

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2013**

**Erhvervsmæssige indtægter:**

Leje, beboelse	368.962
Leje, Bryggenet	14.951
Opkrævet vedrørende § 18 b	-61.628
Udgifter iflg. Ligningslovens § 14 g	<u>51.311</u>

**Erhvervsmæssige indtægter i alt** 373.596

**Ikke erhvervsmæssige indtægter:**

Boligafgift	<u>8.899.856</u>
	<u>8.899.856</u>

**Indtægter i alt** 9.273.452

**Fællesudgifter:**

Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	5.257.143
Renteindtægter	-54.283
Øvrige indtægter	-1.546
Reparation og vedligeholdelse	-265.581
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-36.499
Valuarvurdering	-24.625
Kontor- og telefongodtgørelse	-22.200
Leje, tomgang	-3.635
Selskabsskat, rest	-974
Årets afskrivning af låneomkostninger	7.570
Igangværende byggesag, vinduesudskiftning 19/40	9.109.797
Fradragsberettigede udgifter der ikke indgår i §18-regnskabet	<u>11.875</u>
	<u>13.977.043</u>

**Erhvervsmæssige udgifter:**

Andel i fællesudgifter:

$$\frac{13.977.043 \times 373.596}{9.273.452} = 563.088$$

Leje, tomgang	3.635
Anvendt indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>13.796</u>

**Erhvervsmæssige udgifter i alt** 580.519

**Andelsboligforeningen Bergthora**  
**CVR-nr. 18 49 73 87**

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2013**

<b>Skattepligtig indkomst:</b>	
Erhvervsmæssige indtægter	373.596
Erhvervsmæssige udgifter	<u>-580.519</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<u><u>-206.923</u></u>

<b>Underskud til fremførelse:</b>	
Saldo 1. januar 2013	50.531
Underskud i regnskabsåret	<u>206.923</u>
<b>Saldo 31. december 2013</b>	<u><u>257.454</u></u>

**Skattemæssige afskrivninger:**

**Nordea, opr. kr. 15.650.000 - 3% obl. stående - 2021**

Omkostninger ved låneoptagelse 2012	50.356	
Årets afskrivning	<u>50.536 * 0</u>	<u>0</u>
	15.650.000	
Rest til afskrivning 31. december 2013		<u><u>50.356</u></u>

**Nordea, opr. kr. 20.266.000 - 3,1897% - 2032**

Omkostninger ved låneoptagelse 2012	204.966	201.230
Årets afskrivning	<u>204.966 * 748.528</u>	<u>7.570</u>
	20.266.000	
Rest til afskrivning 31. december 2013		<u><u>193.660</u></u>
<b>Skattemæssige afskrivninger af låneomkostninger i alt</b>		<u><u>7.570</u></u>

**Andelsboligforeningen Bergthora**  
**CVR-nr. 18 49 73 87**

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2013**

Konto i henhold til Ligningslovens § 14 G, stk. 5:

Debiteringer:

Lejernes andel af reparationsudgifter, jfr. nedenfor		10.317
Årets §18 b hensættelse		<u>-61.628</u>
		-51.311

Krediteringer:

Tillægges de skattepligtige indtægter		<u>51.311</u>
Fratrækkes de skattepligtige indtægter		
		<u><u>0</u></u>

**Reparation og vedligeholdelse:**

Reparation og vedligeholdelse		265.581
Udgifter, der ikke indgår i § 18-regnskab:		
Materialer og småanskaffelser	<u>11.875</u>	
Fradragsberettigede udgifter der ikke indgår i § 18-regnskabet	<u>11.875</u>	<u>-11.875</u>
		<u><u>253.706</u></u>

Heraf vedrører lejerne 811/19.944		<u><u>10.317</u></u>
-----------------------------------	--	----------------------



**Andelsboligforeningen Bergthora**  
**CVR-nr. 18 49 73 87**

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2013**

**Revisors erklæring om opstilling af opgørelse af den skattepligtige indkomst**

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Bergthora.

Vi har opstillet opgørelse af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Bergthora for indkomståret 2013 på grundlag af foreningens årsregnskab for 2013 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Opgørelsen omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Opgørelsen af den skattepligtige indkomst samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af opgørelsen af den skattepligtige indkomst, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på foreningens overholdelse af lovgivningen. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Andelsboligforeningen Bergthora, herunder dennes administrator og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

København, den 7. marts 2014  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor