

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

**Årsrapport for 2016
(22. regnskabsår)**

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 21
Nøgleoplysninger	22 - 24

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: 224 beboelsesandele og 1 erhvervsandele Lejere: 8 bolig og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Rasmus Strange Petersen (formand) Jeppe Greve Thomas Harald Neumann Johannes Bo Nielsen Lasse Sihm Larsen
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V. Telefon 33 22 99 41
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nykredit Bank Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bergthora.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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.

Administrator:

København, den 27. februar 2017



Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

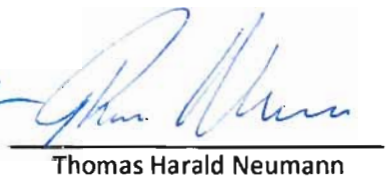
København, den 27. februar 2017



Jeppe Greve



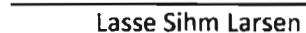
Rasmus Strange Petersen
(formand)



Thomas Harald Neumann



Charlotte Jørgensen



Lasse Sihm Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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, 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 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

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 2. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende indregninger 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 over 10 år.

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører forenings forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger 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 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 18 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.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet drifts- med vedligeholdelsesplan i 2014.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2016 Budget (ej revideret)		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	9.310.000	Boligafgift, beboelse	9.317.701	9.079.078
	60.000	Boligafgift, erhverv	59.694	58.518
	326.000	Leje, beboelse	310.211	359.388
	15.000	Lokale, Bryggenet	15.257	15.167
	1.000	Renteindtægter	0	4.265
	0	Øvrige indtægter	11.251	82.959
	<u>9.712.000</u>	Indtægter i alt	<u>9.714.114</u>	<u>9.599.375</u>
		OMKOSTNINGER:		
	989.000	Prioritetsrenter	1.004.691	1.149.187
	0	Renteudgifter	1.620	0
	798.000	Grundskyld	797.960	748.554
	485.000	Dagrenovation	485.227	516.425
	315.000	Forsikringer	316.725	309.216
	70.000	Elforbrug	59.238	66.745
	45.000	Bryggenet	57.817	43.792
1	1.270.000	Viceværter m.v.	1.076.916	1.102.721
2	410.000	Renholdelse	395.378	395.661
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	213.630	429.959
4	3.700.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	4.491.218	595.432
5	0	Afsluttet renovering af gård	0	2.600.936
	30.000	Indvendig vedligeholdelse	28.697	33.463
	276.000	Administrationshonorar	265.720	260.505
	50.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	48.000	47.000
6	125.000	Andre honorarer	115.480	100.423
7	60.000	Kontorhold, porto og gebyrer	77.282	79.862
	27.000	Kontor- og telefongodtgørelse	26.250	25.900
8	80.000	Møde- og foreningsomkostninger	64.525	65.953
	10.000	Afskrevet varme- og vandregnskab	8.391	701
	15.000	Tomgang lejemål, inkl varme	14.078	10.155
	0	Selskabsskat, tidligere år	15.926	108.780
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>9.255.000</u>	Omkostninger i alt	<u>9.564.769</u>	<u>8.691.370</u>
	<u>457.000</u>	Driftsresultat	<u>149.345</u>	<u>908.005</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Tilbageført reserve til vedligeholdelse	0	-2.300.000
	1.442.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.441.910	1.493.281
	-985.000	Overført resultat	-1.292.565	1.714.724
	<u>457.000</u>	Disponeret i alt	<u>149.345</u>	<u>908.005</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
9	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	331.000.000	312.600.000
10	Afskrivning på installationer	-13.750	-22.072
	Opskrivning til valuar vurdering	5.613.750	18.422.072
	Ejendommens værdi	<u>336.600.000</u>	<u>331.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2015, kr. 204.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>336.600.000</u>	<u>331.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	23.921	11.263
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	65.477	114.108
	Forudbetalt forsikring	208.802	0
	Forudbetalt service Weidemann, fælleskontor	3.859	4.365
	Energimærke, rest 7 år	8.960	10.240
	Andre tilgodehavender	25.023	11.421
	Tilgodehavender	<u>336.042</u>	<u>151.397</u>
	Nykredit Bank, driftskonto	6.460.812	7.509.591
	Nordea Bank	25.413	25.413
	Foreningskasse	12.578	1.289
	Mellemregning med administrator	36.411	28.166
	Likvide beholdninger	<u>6.535.214</u>	<u>7.564.459</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.871.256</u>	<u>7.715.856</u>
	Aktiver i alt	<u><u>343.471.256</u></u>	<u><u>338.715.856</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2016 kr.	2015 kr.
11	Egenkapital før reserver	<u>211.574.805</u>	<u>207.996.120</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>90.807.879</u>	<u>88.329.622</u>
	Reserver i alt	<u>90.807.879</u>	<u>88.329.622</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>302.382.684</u>	<u>296.325.742</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
12	Prioritetsgæld, kursværdi	37.480.537	38.448.664
	Forudbetalt boligafgift m.v.	40.745	51.729
	Deposita	33.750	41.850
	Indvendig vedligeholdelse	243.662	229.674
13	Vaskeriregnskab	672.415	596.350
	Afsluttet vandregnskab	0	151.471
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	872.942	
	Afholdte udgifter	<u>-563.594</u>	141.316
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	439.700	
	Afholdte udgifter	<u>-54.245</u>	209.678
	Uafregnede handler	673.552	2.157.139
	Skyldige omkostninger	<u>1.249.108</u>	<u>362.243</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>41.088.572</u>	<u>42.390.114</u>
	Passiver i alt	<u><u>343.471.256</u></u>	<u><u>338.715.856</u></u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn og pension, viceværter	998.972	1.025.726
Husleje, kontor	26.999	28.376
El, kontor	2.888	3.736
Telefon og internet	2.940	4.259
Arbejdstøj	2.112	3.403
PC'ere og kopimaskine	5.137	2.159
Kontorhold og abonnementer	2.768	5.757
Gaver	328	4.342
Maskindrift	300	1.010
Materialer og småanskaffelser	18.733	7.360
Møder	222	1.003
	<u>1.061.399</u>	<u>1.087.131</u>
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt ATP og AER	<u>15.517</u>	<u>15.590</u>
	<u><u>1.076.916</u></u>	<u><u>1.102.721</u></u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	347.880	349.661
Vinduespuddning	42.000	42.000
Skadedyrsbekæmpelse, myrer	0	1.500
Storskrald	5.498	2.500
	<u>395.378</u>	<u>395.661</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Blikkenslager, rens og skift faldstammer, gng. installationer m.v.	16.254	56.393
Dørtelefonanlæg, reparationer	3.125	6.975
Elektriker, skift belysning i kældre	31.308	64.185
Gård- og haveanlæg, istandsættelse anlæg og køb af juletræ	31.748	18.346
Kloak og brønde, reparation højt vandslukkere	1.850	18.798
Leje af lift	0	7.223
Låsesmed, skift cylindre, køb og salg af nøgler	4.725	18.642
Maler, maling karnapper, skimmel afrensning m.v.	10.225	70.547
Materialer og småanskaffelser	3.279	4.265
Murer, støbning af nyt gulv i cykelkælder	4.218	74.429
Navneskilte, køb af skilt	1.063	380
Selvrisiko forsikringsskader	7.048	0
Tømrer, skift skabe og linoleum køkken m.v.	31.624	50.127
Varmeanlæg, rensning af beholder m.v.	27.095	39.649
Vedligeholdelse i lejemål, inkl. lovliggørelse tidligere lejemål	<u>40.068</u>	<u>0</u>
	<u><u>213.630</u></u>	<u><u>429.959</u></u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Altaner, reparationer	156.544	0
Bagtrapperenovering:		
Arkitekt, Bolette Marott	297.099	
HHN, tømrer	2.060.463	
Malerfirmaet Hvidtfeldt og Hansen	1.026.525	
CP El Teknik	387.191	
OPN Enterprise, murer og entreprenør	275.133	
ABC VVS og Kloak	25.000	
	<u>4.071.411</u>	0
Dørtelefonanlæg, udskiftning af anlæg	0	222.000
Ekstraarbejder udført i forbindelse med gårdprojektet	0	224.979
Faldstamme, nedtagning fra kælder til 1. sal	0	15.796
Lift, leje af lift til gennemgang af tag med rådgiver	0	23.155
Køb af havemøbler og planter	0	71.011
Murer, reparation ved gårdtoilet	0	38.491
Tagarbejder	263.263	0
	<u>4.491.218</u>	<u>595.432</u>
Note 5 - Afsluttet renovering af gård:		
Entreprenør, hovedentreprise	0	2.216.937
Vega, landskabsarkitekt	0	274.347
Masu, planlægning	0	50.937
Bolette Marott, rådgivning	0	26.938
Landinspektør	0	20.000
BXP rådgivning	0	2.250
Københavns Kommune, byggesagsgebyr	0	7.667
Planlægningsmøde	0	1.860
	<u>0</u>	<u>2.600.936</u>
Note 6 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	0
Administrator, omlægning af lån	0	29.355
Arkitekt Ole Andersen, vejledende afskrivningsperioder	3.750	0
Bolette Marott, bygherrerådgivning	0	14.063
BXP Advokater, ikke tidligere registreret radiator	7.375	0
Harfu ApS, konsulent	42.000	0
Miljø analyse vedr. bagtrapper	0	20.625
Revisor, deltagelse i generalforsamling	0	2.250
Van Deurs Geoteknik, rådgivning fugt	26.225	0
Wiborg og partnere, valuarvurdering	24.750	24.625
	<u>115.480</u>	<u>100.423</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 7 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Bud	254	200
Diverse udlæg	6.187	1.939
Gebyrer, pbs og bank	16.603	17.439
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	54.238	60.284
	77.282	79.862
Note 8 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	9.082	9.945
Gaver	5.062	3.989
Generalforsamling	15.535	14.794
Gårdfest	32.548	36.209
Julehygge	1.298	0
Julefrokost, personale	1.000	0
Varme, foreningslokale	0	1.016
	64.525	65.953
Note 9 - Note til ejendommen:		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 17. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg og partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.		
Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,83% 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 1,58% eller 2,08% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 389.900.000 eller kr. 296.100.000.		
		kr.
Note 10 - Afskrivninger:		
Vaskerianlæg anskaffet 2014:		
Saldo 1. januar 2016		110.000
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 137.500		-13.750
Saldo 31. december 2016		96.250
Note 11 - Egenkapital:		
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2016		5.777.670
Salg af lejemål 133, 63 m ² a 300 kr.		18.900
		5.796.570
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2016		282.369.701
Opskrivning til valuar vurdering		5.613.750
		287.983.451

Noter

	kr.
Note 11 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2016	-2.014.723
Årets kursregulering	-473.782
	-2.488.505
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2016	-78.136.528
Merværdi ved salg af lejemål 133, inkl. indvendig vedligeholdelse	748.729
Årets afdrag prioritetsgæld	1.441.910
Overført resultat	-1.292.565
Regulering af reserve til værdiregulering	-2.478.257
	-79.716.711
Egenkapital i alt	211.574.805

Note 12 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2015	Afdrag	Restgæld 31/12 2016	Kursværdi 31/12 2016
a)	4.567.540	548.177	4.019.363	4.080.944
b)	3.588.890	116.165	3.472.725	3.596.112
c)	15.650.000	0	15.650.000	17.929.892
d)	12.627.511	777.567	11.849.944	11.873.589
	36.433.941	1.441.909	34.992.032	37.480.537

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 1,1542%, 2023, rentetilpasses n.g. 1/1 2018
- b) Nordea, F5 rentetilpasningslån, p.t. 1,8022%, 2040, rentetilpasses n.g. 1/10 2018
- c) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 3,000%, udløber 2021
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0312%, udløber 2030

Noter

		kr.
Note 13 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2016		-596.350
Vaskeriindtægter		-245.551
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	20.791	
Vand, aflæst forbrug 603 m ³	23.095	
Elforbrug	14.527	
Gas til tørretumbler	26.639	
Vinduespudsning	4.725	
Rengøring, løn	17.550	
Service og reparationer	39.909	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision af vaskeri	3.500	
	155.736	
Afskrivninger, jfr. note 10	13.750	169.486
		-672.415

Note 14 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 1.782.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 336.600.000.

Ifølge 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 15 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 16 - Eventualforpligtelse 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 lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 8 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.
Note 17 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		211.574.805
Andelskapital		5.796.570
Andelskronens værdi	$\frac{211.574.805}{5.796.570} =$	36,50

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 36,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 36,50.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 52,17.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 36,50:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	637.200	646.050
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	993.600	1.007.400
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	918.000	930.750
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	918.000	930.750
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
transport	1.702,0	510.600	18.381.600	18.636.900

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	1.702,0	510.600	18.381.600	18.636.900
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	684.720	694.230
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.792.800	1.817.700
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
transport	4.988,4	1.496.520	53.874.720	54.622.980

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	4.988,4	1.496.520	53.874.720	54.622.980
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.792.800	1.817.700
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	1.630.800	1.653.450
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.112.400	1.127.850
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.501.200	1.522.050
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	658.800	667.950
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	864.000	876.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	669.600	678.900
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	669.600	678.900
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.317.600	1.335.900
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	669.600	678.900
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.220.400	1.237.350
transport	8.393,4	2.518.020	90.648.720	91.907.730

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	8.393,4	2.518.020	90.648.720	91.907.730
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	0	689.850
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.836.000	1.861.500
153, Bergthorasgade 43, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
154, Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	896.400	908.850
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
transport	11.524,4	3.457.320	123.783.120	126.192.180

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	11.524,4	3.457.320	123.783.120	126.192.180
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.328.400	1.346.850
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	907.200	919.800
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
203, Bergthorasgade 51, 1.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	680.400	689.850
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.360.800	1.379.700
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	58,0	17.400	626.400	635.100
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	626.400	635.100
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	669.600	678.900
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.080.000	1.095.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.080.000	1.095.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.080.000	1.095.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	669.600	678.900
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.080.000	1.095.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.317.600	1.335.900
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.404.000	1.423.500
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.080.000	1.095.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
transport	15.045,4	4.513.620	161.809.920	164.747.130

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	15.045,4	4.513.620	161.809.920	164.747.130
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.317.600	1.335.900
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.166.400	1.182.600
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	982.800	996.450
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	982.800	996.450
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	982.800	996.450
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	982.800	996.450
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.263.600	1.281.150
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	982.800	996.450
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.684.800	1.708.200
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.317.600	1.335.900
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.339.200	1.357.800
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	885.600	897.900
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.274.400	1.292.100
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	820.800	832.200
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	972.000	985.500
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.306.800	1.324.950
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	988.200	1.001.925
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.306.800	1.324.950
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	982.800	996.450
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.306.800	1.324.950
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	950.400	963.600
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.652.400	1.675.350
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	680.400	689.850
	<u>19.321,9</u>	<u>5.796.570</u>	<u>207.996.120</u>	<u>211.574.805</u>

Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15 *	31.12.14 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	224	19.226	19.163	19.007
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	8	617	680	806
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Bryggenet)	1	0	0	0
B6	I alt	234	19.943	19.943	19.913

* 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, men for tilkøbte loftsarealer gives 50% rabat indtil førstkommande salg efter køb af loftarealerne.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		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	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	336.600.000	16.878
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	90.807.879	4.553

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 18 - Nøgleoplysninger

	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	495
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	15

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-361	47	8

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	10.948
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.771
K3	Teknisk andelsværdi	12.718

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	22	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	549	160	225
M3	Vedligeholdelse i alt	573	182	236

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	74	78	75

Note 18 - 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	10.556	10.229
Valuarvurdering	17.417	16.878
Anskaffelsessum (kostpris)	2.516	2.438
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.771	1.716
Foreslået andelsværdi	10.948	10.609
Reserver uden for andelsværdi	4.699	4.553
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		495
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		476
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		42,7
Renholdelse og gårdlaug		13,4
Skatter, afgifter, vand og el		12,3
Administration m.v.		9,3
Finansielle poster, netto		9,1
Afdrag		13,1
		<u>100,0</u>

