

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

**Årsrapport for 2017
(23. regnskabsår)**

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 23
Nøgleoplysninger	24 - 26

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: 6 bolig og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Rasmus Strange Petersen (formand) Jeppe Greve Thomas Harald Neumann Morten Rosenmeier Hansen Lisa Marianne La Cour
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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. marts 2018



Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 22. marts 2018



Jeppe Greve



Rasmus Strange Petersen
(formand)



Thomas Harald Neumann



Morten Rosenmeier Hansen



Lisa Marianne La Cour

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 26. marts 2018

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 lineært 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 16. 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 17 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	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	9.558.000	Boligafgift, beboelse	9.586.813	9.317.701
	61.000	Boligafgift, erhverv	60.780	59.694
	268.000	Leje, beboelse	236.760	310.211
	15.000	Lokale, Bryggenet	15.347	15.257
	0	Øvrige indtægter	74	11.251
	<u>9.902.000</u>	Indtægter i alt	<u>9.899.774</u>	<u>9.714.114</u>
		OMKOSTNINGER:		
	927.000	Prioritetsrenter	917.962	1.004.691
	0	Renteudgifter	2.412	1.620
	800.000	Grundskyld	797.960	797.960
	480.000	Dagrenovation	437.857	485.227
	330.000	Forsikringer	330.704	316.725
	60.000	Elforbrug	86.344	59.238
	60.000	Bryggenet	57.158	57.817
1	1.270.000	Viceværter m.v.	1.042.582	1.076.916
2	410.000	Renholdelse	424.371	395.378
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	241.608	213.630
4	3.700.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	5.140.708	4.491.218
	25.000	Indvendig vedligeholdelse	22.537	28.697
	268.000	Administrationshonorar	270.505	265.720
	49.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	49.000	48.000
5	141.000	Andre honorarer	40.105	115.480
6	60.000	Kontorhold, porto og gebyrer	40.559	77.282
	27.000	Kontor- og telefongodtgørelse	26.250	26.250
7	80.000	Møde- og foreningsomkostninger	79.165	64.525
	10.000	Afskrevet varme- og vandregnskab	0	8.391
	15.000	Tomgang lejemål, inkl varme	8.589	14.078
	0	Selskabsskat, rest tidligere år	0	15.926
	0	Selskabsskat, indeværende år	0	0
	<u>9.212.000</u>	Omkostninger i alt	<u>10.016.376</u>	<u>9.564.769</u>
	<u>690.000</u>	Driftsresultat	<u>-116.602</u>	<u>149.345</u>
		Resultatdisponering:		
	4.466.000	Afdrag på prioritetsgæld	4.307.125	1.441.910
	<u>-3.776.000</u>	Overført resultat	<u>-4.423.727</u>	<u>-1.292.565</u>
	<u>690.000</u>	Disponeret i alt	<u>-116.602</u>	<u>149.345</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	336.600.000	331.000.000
	Køb og montering af vaskemaskiner	105.787	0
9	Afskrivning på installationer	-24.329	-13.750
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>8.618.542</u>	<u>5.613.750</u>
	Ejendommens værdi	<u>345.300.000</u>	<u>336.600.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 204.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>345.300.000</u>	<u>336.600.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	6.875	23.921
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	70.200	65.477
	Tilgodehavende betalt aconto selskabsskat	18.000	0
	Andre tilgodehavender	6.130	25.023
	Forudbetalt forsikring	227.566	208.802
	Forudbetalt service kopimaskine, fælleskontor	3.859	3.859
	Energimærke, rest 6 år	7.680	8.960
	Mellemregning med A/B Leif	<u>8.721</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>349.031</u>	<u>336.042</u>
	Nykredit Bank, driftskonto	3.847.589	6.460.812
	Nordea Bank	25.413	25.413
	Foreningskasse	567	12.578
	Mellemregning med administrator	<u>39.256</u>	<u>36.411</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.912.825</u>	<u>6.535.214</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.261.856</u>	<u>6.871.256</u>
	Aktiver i alt	<u><u>349.561.856</u></u>	<u><u>343.471.256</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
10	Egenkapital før reserver	<u>221.706.060</u>	<u>211.574.805</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>91.118.982</u>	<u>90.807.879</u>
	Reserver i alt	<u>91.118.982</u>	<u>90.807.879</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>312.825.042</u>	<u>302.382.684</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	32.655.323	37.480.537
	Forudbetalt boligafgift m.v.	25.136	40.745
	Deposita	33.750	33.750
	Indvendig vedligeholdelse	198.468	243.662
12	Vaskeriregnskab	764.207	672.415
	Afsluttet vandregnskab	97.294	0
	Afsluttet varmeregnskab	692.767	0
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	171.274	
	Afholdte udgifter	<u>0</u>	309.348
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	436.720	
	Afholdte udgifter	<u>-224.840</u>	385.455
	Uafregnede handler	1.705.361	673.552
	Skyldige omkostninger	<u>181.354</u>	<u>1.249.108</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.736.814</u>	<u>41.088.572</u>
	Passiver i alt	<u>349.561.856</u>	<u>343.471.256</u>
13	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
14	Forsikringsforhold		
15	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn og pension, viceværter	960.817	998.972
Husleje, kontor	26.119	26.999
El, kontor	3.735	2.888
Telefon og internet	3.160	2.940
Arbejdstøj	3.590	2.112
PC'ere og kopimaskine	17.021	5.137
Kontorhold og abonnementer	2.534	2.768
Gaver	0	328
Maskindrift	79	300
Materialer og småanskaffelser	9.892	18.733
Møder	147	222
	<u>1.027.094</u>	<u>1.061.399</u>
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.027.094	1.061.399
ATP og AER	<u>15.488</u>	<u>15.517</u>
	<u>1.042.582</u>	<u>1.076.916</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	347.880	347.880
Ejendomsservice, rengøring af lejlighed inden salg	2.250	0
Vinduespudsning	48.800	42.000
Skadedyrsbekæmpelse	23.063	0
Snerydning og saltning	1.647	0
Storskrald	731	5.498
	<u>424.371</u>	<u>395.378</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Blikkenslager, udskiftning haner, ventiler m.v.	25.481	16.254
Dørtelefonanlæg, reparationer	0	3.125
Elektriker, skift belysning i kældre	0	31.308
Gård- og haveanlæg, istandsættelse anlæg og køb af juletræ	31.593	31.748
Kloak og brønde, slamsugning	12.881	1.850
Låsesmed, køb og salg af nøgler	26.780	4.725
Maler, maling af isolerede rør og diverse reparationer	25.600	10.225
Materialer og småanskaffelser	14.299	3.279
Murer, udskiftning af afløb, puds reparation m.v.	20.050	4.218
Navneskilte, køb af skilt	0	1.063
Selvrisko forsikringskader	0	7.048
Tømrer, udskiftning af lister, gennemgang af døre m.v.	36.273	31.624
Varmeanlæg, rensning af beholder m.v.	43.918	27.095
Vedligeholdelse i lejemål, udskiftning af gulv	4.733	40.068
	<u>241.608</u>	<u>213.630</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Altaner, reparationer	0	156.544
Bagtrapperenovering	5.062.227	4.071.411
Hovedtrapperenovering	14.331	0
Tagarbejder	64.150	263.263
	<u>5.140.708</u>	<u>4.491.218</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Arkitekt Ole Andersen, termografering af vinduer	1.875	3.750
BXP Advokater, ikke tidligere registreret radiator	0	7.375
Harfu ApS, konsulent	0	42.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	1.875	0
Van Deurs Geoteknik, rådgivning fugt	0	26.225
Wiborg og partnere, valuarvurdering	24.975	24.750
	<u>40.105</u>	<u>115.480</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Bud	1.035	254
Diverse udlæg	4.000	6.187
Gebyrer, pbs og bank	16.319	16.603
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	19.205	54.238
	<u>40.559</u>	<u>77.282</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	10.713	9.082
Gaver	5.122	5.062
Generalforsamling	14.465	15.535
Gårdfester	42.015	32.548
Julehygge	0	1.298
Julefrokost, personale	0	1.000
Skovtur	6.850	0
	<u>79.165</u>	<u>64.525</u>

Note 8 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 16. februar 2018 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. 399.900.000 eller kr. 303.800.000.

Noter

	kr.
Note 9 - Afskrivning på installationer:	
Vaskerianlæg anskaffet 2014:	
Saldo 1. januar 2017	96.250
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 137.500	-13.750
Saldo 31. december 2017	82.500
Vaskerianlæg anskaffet 2017:	
Anskaffelsessum	105.787
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 105.787	-10.579
Saldo 31. december 2017	95.208
Note 10 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2017	5.796.570
Salg af lejemål 37, 63 m ² a 300 kr.	18.900
Salg af lejemål 66, 63 m ² a 300 kr.	18.900
	5.834.370
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2017	287.983.451
Opskrivning til valuarvurdering	8.618.542
	296.601.993
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2017	-2.488.505
Årets kursregulering	518.088
	-1.970.417
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2017	-79.716.711
Merværdi ved salg af lejemål 37, inkl. indvendig vedligeholdelse	694.691
Merværdi ved salg af lejemål 66, inkl. indvendig vedligeholdelse	696.457
Omkostninger og kurstab, nedsættelse af prioritetsgæld	-6.618
Årets afdrag prioritetsgæld	4.307.125
Overført resultat	-4.423.727
Regulering af reserve til værdiregulering	-311.103
	-78.759.886
Egenkapital i alt	221.706.060

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Afdrag/ nedbringelse	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	4.019.363	554.532	3.464.831	3.465.870
b)	3.472.725	118.273	3.354.452	3.418.556
c)	15.650.000	0	15.650.000	17.540.051
d)	11.849.943	3.634.320	8.215.623	8.230.846
	<u>34.992.031</u>	<u>4.307.125</u>	<u>30.684.906</u>	<u>32.655.323</u>

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 1,1542%, rentetilpasses n.g. 1/1 2018, 2023
 b) Nordea, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 1,8022%, rentetilpasses n.g. 1/10 2018, 2040
 c) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 3,000%, forfalder til fuld indfrielse i 2021
 d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0312%, udløber i 2030
 d) Afdrag er inkl. kr. 2.994.132 nedbringelse af nominal restgæld den 24/4 2017

kr.

Note 12 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2017		-672.415
Vaskeriindtægter		-256.508
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	1.063	
Vand, aflæst forbrug 480 m ³	18.487	
Elforbrug	33.205	
Gas til tørretumbler	28.947	
Rengøring, løn	17.550	
Service og reparationer	32.635	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision af vaskeri	3.500	
	<u>140.387</u>	
Afskrivninger, jfr. note 9	<u>24.329</u>	<u>164.716</u>
		<u>-764.207</u>

Note 13 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 345.300.000.

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 14 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

Note 15 - Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen 6 usolgte lejemål og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

Note 16 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	<u>kr.</u>
Egenkapital før reserver ifølge balancen	<u>221.706.060</u>
Andelskapital	<u>5.834.370</u>
Andelskronens værdi	<u>38,00</u>
$\frac{221.706.060}{5.834.370} =$	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 36,50.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 38,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 53,62.

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 38,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	646.050	672.600
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.007.400	1.048.800
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	930.750	969.000
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	930.750	969.000
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	0	718.200
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	694.230	722.760
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
transport	3.015,4	904.620	32.328.780	34.375.560

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	3.015,4	904.620	32.328.780	34.375.560
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.817.700	1.892.400
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	0	718.200
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.817.700	1.892.400
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	1.653.450	1.721.400
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.127.850	1.174.200
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
transport	6.479,4	1.943.820	69.569.730	73.865.160

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	6.479,4	1.943.820	69.569.730	73.865.160
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.522.050	1.584.600
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	667.950	695.400
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	876.000	912.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	678.900	706.800
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	678.900	706.800
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.335.900	1.390.800
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	678.900	706.800
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.237.350	1.288.200
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
transport	9.711,4	2.913.420	104.960.130	110.709.960

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	9.711,4	2.913.420	104.960.130	110.709.960
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.861.500	1.938.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
154, Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	908.850	946.200
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.346.850	1.402.200
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	919.800	957.600
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
transport	12.860,4	3.858.120	139.441.680	146.608.560

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	12.860,4	3.858.120	139.441.680	146.608.560
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
203, Bergthorasgade 51, 1.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	689.850	718.200
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.379.700	1.436.400
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	58,0	17.400	635.100	661.200
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	635.100	661.200
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	678.900	706.800
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.095.000	1.140.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.095.000	1.140.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.095.000	1.140.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	678.900	706.800
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.095.000	1.140.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.335.900	1.390.800
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.423.500	1.482.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.095.000	1.140.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.335.900	1.390.800
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.182.600	1.231.200
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.281.150	1.333.800
transport	16.766,4	5.029.920	182.212.380	191.136.960

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	16.766,4	5.029.920	182.212.380	191.136.960
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.708.200	1.778.400
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.335.900	1.390.800
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.357.800	1.413.600
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	897.900	934.800
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.292.100	1.345.200
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	832.200	866.400
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	985.500	1.026.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.324.950	1.379.400
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.001.925	1.043.100
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.324.950	1.379.400
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	996.450	1.037.400
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.324.950	1.379.400
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	963.600	1.003.200
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.675.350	1.744.200
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	689.850	718.200
	<u>19.447,9</u>	<u>5.834.370</u>	<u>211.574.805</u>	<u>221.706.060</u>

Note 17 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	226	19.352	19.226	19.163
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	6	491	617	680
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Bryggenet)	1	0	0	0
B6	I alt	234	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, men for tilkøbte loftsarealer gives 50% rabat indtil førstkommande salg efter køb af loftarealerne.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1913

	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	345.300.000	17.314
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	91.118.982	4.569

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26

Note 17 - 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	502
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	11

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	47	8	-6

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	11.398
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.669
K3	Teknisk andelsværdi	13.067

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	11	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	160	225	258
M3	Vedligeholdelse i alt	182	236	270

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	78	75	221

Note 17 - 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	10.487	10.229
Valuarvurdering	17.751	17.314
Anskaffelsessum (kostpris)	2.503	2.442
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.669	1.628
Foreslået andelsværdi	11.398	11.117
Reserver uden for andelsværdi	4.684	4.569
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		502
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		456
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		37,6
Renholdelse og gårdlaug		10,2
Skatter, afgifter, vand og el		9,2
Administration m.v.		6,5
Finansielle poster, netto		6,4
Afdrag		30,1
		<u>100,0</u>

