

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

Årsrapport for 2019
(25. regnskabsår)

IKKE GODKENDT
Afventer Generalforsamling
Gældende andelskrone er 39,0

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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
Bilag 4	27

IKKE GODKENDT
Afventer Generalforsamling
Gældende andelskrone er 39,0

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
Tonny Skeel Andersen
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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. marts 2020

Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 25. marts 2020

Jeppe Greve

Rasmus Strange Petersen
(formand)

Tonny Skeel Andersen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. Budget i resultatopgørelsen 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 25. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

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

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 8 stk. 1.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nøgleoplysninger:

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

IKKE GODKENDT
Afventer Generalforsamling
Gældende andelskrone er 39,0

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	9.999.000	Boligafgift, beboelse	9.998.901	9.801.185
	63.000	Boligafgift, erhverv	63.120	61.884
	245.000	Leje, beboelse	246.859	242.765
	16.000	Lokale, Bryggenet	15.688	15.579
	0	Øvrige indtægter	44.573	534
	<u>10.323.000</u>	Indtægter i alt	<u>10.369.141</u>	<u>10.121.947</u>
		OMKOSTNINGER:		
	744.000	Prioritetsrenter	718.092	821.794
	0	Renteudgifter	37	20
	897.000	Grundskyld	896.566	849.827
	431.000	Dagrenovation	431.190	418.475
	350.000	Forsikringer	325.117	339.513
	90.000	Elforbrug	77.185	68.298
	60.000	Bryggenet	56.315	57.003
1	1.270.000	Viceværter m.v.	1.194.348	1.139.029
2	430.000	Renholdelse	391.370	421.716
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	489.053	593.974
4	3.100.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	4.915.385	2.550.236
	23.000	Indvendig vedligeholdelse	22.217	22.217
	282.000	Administrationshonorar	281.435	275.645
	51.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	49.500	49.500
5	147.000	Andre honorarer	134.422	105.918
6	50.000	Kontorhold, porto og gebyrer	49.553	66.723
	27.000	Kontor- og telefongodtgørelse	26.950	26.250
7	80.000	Møde- og foreningsomkostninger	37.023	83.235
	15.000	Tomgang lejemål, inkl varme	0	0
	12.000	Kursregulering	0	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>8.559.000</u>	Omkostninger i alt	<u>10.095.758</u>	<u>7.889.373</u>
	<u>1.764.000</u>	Driftsresultat	<u>273.383</u>	<u>2.232.574</u>
		Resultatdisponering:		
	1.335.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.381.353	1.304.175
	429.000	Overført resultat	-1.107.970	928.399
	<u>1.764.000</u>	Disponeret i alt	<u>273.383</u>	<u>2.232.574</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
8	Ejendommens værdikonto:	
	360.000.000	345.300.000
	0	-177.708
	54.000.000	14.877.708
	<u>414.000.000</u>	<u>360.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 204.000.000)	
	<u>414.000.000</u>	<u>360.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	0	13.165
	0	64.813
	0	9.000
	6.383	2.696
	265.447	260.215
	0	5.311
	1.875	0
	5.120	6.400
	<u>278.825</u>	<u>361.600</u>
	3.428.751	3.848.838
	26.146	25.413
	6.814	4.541
	46.916	34.643
	<u>3.508.627</u>	<u>3.913.435</u>
	Likvide beholdninger	
	<u>3.787.452</u>	<u>4.275.035</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	<u>417.787.452</u>	<u>364.275.035</u>
	Aktiver i alt	

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
9	Egenkapital før reserver	<u>262.897.650</u>	<u>227.844.630</u>
	Reserver:		
	Reserve til hovedtrapperenovering	21.500.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>100.659.500</u>	<u>102.762.712</u>
	Reserver i alt	<u>122.159.500</u>	<u>102.762.712</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>385.057.150</u>	<u>330.607.342</u>
10	Prioritetsgæld, kursværdi	29.406.784	30.963.830
	Forudbetalt boligafgift m.v.	17.812	35.273
	Deposita	33.750	33.750
	Indvendig vedligeholdelse	220.291	210.474
11	Vaskeriregnskab	746.582	685.131
	Afsluttet vandregnskab	191.542	0
	Afsluttet varmeregnskab	597.457	493.878
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	186.026	
	Afholdte udgifter	<u>-54.088</u>	287.845
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	442.520	
	Afholdte udgifter	<u>-228.742</u>	208.061
	Skyldige omkostninger	<u>1.180.368</u>	<u>749.451</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.730.302</u>	<u>33.667.693</u>
	Passiver i alt	<u>417.787.452</u>	<u>364.275.035</u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn og pension, viceværter	1.118.619	1.062.016
Husleje og el, kontor	30.688	31.636
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	26.803	23.332
Personaleomkostninger	1.918	7.097
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.178.028	1.124.081
ATP og AER	16.320	14.948
	<u>1.194.348</u>	<u>1.139.029</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	348.068	347.880
Vinduespudsning	48.938	50.875
Skadedyrsbekæmpelse	3.000	17.500
Refusion forsikring vedr. skadedyrsbekæmpelse	-8.636	0
Snerydning og saltning	0	1.667
Storskrald	0	3.794
	<u>391.370</u>	<u>421.716</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Diverse	550	0
Elektriker, reparation af el ifm. ny gårdbelægning m.v.	47.944	8.359
Flytning af kompressor	0	28.328
Gård- og haveanlæg, pleje af grønne arealer, køb af telt m.v.	48.222	26.344
Kloak og brønde, slamsugning	14.719	6.813
Låsesmed, køb og salg af nøgler m.v.	0	3.814
Maler, maling efter skimmelsvamp og efter skift af faldstamme m.v.	25.563	82.978
Materialer og småanskaffelser	12.070	10.421
Murer, puds reparation	2.500	10.369
Tag og skorsten, gennemgang af tag og skift af inddækning	42.688	162.311
Tømrer, fugning for røggerer m.v.	56.558	142.494
Varmeanlæg, nye veksler plader, reparation af ventiler m.v.	115.385	49.578
VVS, ny veksler og nye vandstik m.v.	122.854	46.916
Vedligeholdelse i lejemål	0	15.249
	<u>489.053</u>	<u>593.974</u>
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Bagtrapperenovering	224.538	0
Fugtsikring, kælder	4.524.429	2.081.848
Hovedtrapperenovering	98.505	64.527
Techem, montering af vand- og varmemålere	0	402.455
TNT arkitekter A/S, diverse vedligehold	41.663	1.406
TNT arkitekter A/S, opdatering af vedligeholdelsesplan	26.250	0
	<u>4.915.385</u>	<u>2.550.236</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, ekstraordinær generalforsamling inkl. referat	0	5.625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Administrator, nedsættelse af bidragssatser	11.513	0
Administrator, omlægning af lån	15.426	0
Bxp Advokater, inkasso og eksklusionssager	57.953	20.950
CompleteCompliance, klargøring persondataloven	0	34.500
Hussvamp Laboratoriet, mikrobiologisk undersøgelse	10.675	6.613
Redmark, deltagelse i generalforsamling	0	1.875
Wiborg og partnere, valuarvurdering	27.475	24.975
	<u>134.422</u>	<u>105.918</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Bud	205	903
Gebyrer, pbs og bank	18.389	18.407
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	30.959	47.413
	<u>49.553</u>	<u>66.723</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	2.816	9.174
Gaver	4.497	3.903
Generalforsamlinger	21.930	15.858
Gårdfester	0	50.000
Skovtur og julefrokost	7.780	4.300
	<u>37.023</u>	<u>83.235</u>

Note 8 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 1. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar, M.D.E. Erik Wiborg, Wiborg og partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 345.400.000 eller 507.000.000.

Noter

	kr.
Note 9 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2019	5.842.170
	5.842.170
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2019	311.479.701
Opskrivning til valuarvurdering	54.000.000
	365.479.701
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	-1.583.099
Årets kursregulering	208.182
	-1.374.917
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2019	-87.894.142
Årets afdrag prioritetsgæld	1.381.353
Omkostninger og kurstab, låneomlægning	-31.757
Overført resultat	-1.107.970
Regulering af reserve til renovering af hovedtrapper	-21.500.000
Regulering af reserve til værdiregulering	2.103.212
	-107.049.304
Egenkapital i alt	262.897.650

Note 10 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	2.888.389	0	576.853	2.311.536	2.335.388
b)	3.228.392	0	144.055	3.084.337	3.139.790
c)	15.650.000	0	0	15.650.000	16.787.285
d)	7.613.950	-7.308.511	305.439	0	0
e)	0	7.341.000	355.006	6.985.994	7.144.321
	29.380.731	32.489	1.381.353	28.031.867	29.406.784

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 0,0713%, udløber 2023
- b) Nordea, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 0,2870%, rentetilpasses n.g. 1/10 2023, 2040
- c) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 3,000%, forfalder til fuld indfrielse i 2021
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0312%
- e) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029

Noter

		kr.
Note 11 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2019 (overskud)		-685.131
Vaskeriindtægter		-244.286
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	58.285	
Vand, aflæst forbrug 481 m ³	14.863	
Elforbrug	25.470	
Gas til tørretumbler	28.637	
Rengøring, løn	17.550	
Vinduespolering	2.438	
Internet	1.365	
Service og reparationer	26.727	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision af vaskeri	2.500	
	182.835	
		-746.582

Note 12 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftspantebreve på i alt kr. 12.925.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 414.000.000.

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

Note 13 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 14 - 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.

Noter

	kr.
Note 15 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 8 stk. 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	262.897.650
Andelskapital	5.842.170
Andelskronens værdi	45,00
$\frac{262.897.650}{5.842.170} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 39,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 45,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 62,23.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 45,00.

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	690.300	796.500
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.076.400	1.242.000
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	994.500	1.147.500
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	994.500	1.147.500
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
transport	1.639,0	491.700	19.176.300	22.126.500

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.639,0	491.700	19.176.300	22.126.500
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	741.780	855.900
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.942.200	2.241.000
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
transport	4.862,4	1.458.720	56.890.080	65.642.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	4.862,4	1.458.720	56.890.080	65.642.400
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.942.200	2.241.000
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	1.766.700	2.038.500
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.205.100	1.390.500
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.626.300	1.876.500
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	713.700	823.500
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	936.000	1.080.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	725.400	837.000
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	725.400	837.000
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
transport	8.222,4	2.466.720	96.202.080	111.002.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.222,4	2.466.720	96.202.080	111.002.400
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.427.400	1.647.000
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	725.400	837.000
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.322.100	1.525.500
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.989.000	2.295.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
154, Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	971.100	1.120.500
transport	11.340,4	3.402.120	132.682.680	153.095.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	11.340,4	3.402.120	132.682.680	153.095.400
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	982.800	1.134.000
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.439.100	1.660.500
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	982.800	1.134.000
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
203, Bergthorasgade 51, 1.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	737.100	850.500
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.474.200	1.701.000
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	58,0	17.400	678.600	783.000
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	678.600	783.000
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	725.400	837.000
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.170.000	1.350.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.170.000	1.350.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.170.000	1.350.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	725.400	837.000
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.170.000	1.350.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.427.400	1.647.000
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.521.000	1.755.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.170.000	1.350.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
transport	14.872,4	4.461.720	174.007.080	200.777.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	14.872,4	4.461.720	174.007.080	200.777.400
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.427.400	1.647.000
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.263.600	1.458.000
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.368.900	1.579.500
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.825.200	2.106.000
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.427.400	1.647.000
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.450.800	1.674.000
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	959.400	1.107.000
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.380.600	1.593.000
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	889.200	1.026.000
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.053.000	1.215.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.415.700	1.633.500
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.070.550	1.235.250
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.415.700	1.633.500
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.064.700	1.228.500
transport	19.048,9	5.714.670	222.872.130	257.160.150

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

<u>Bolignr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. adm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
transport	19.048,9	5.714.670	222.872.130	257.160.150
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.415.700	1.633.500
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.029.600	1.188.000
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.790.100	2.065.500
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	737.100	850.500
	<u>19.473,9</u>	<u>5.842.170</u>	<u>227.844.630</u>	<u>262.897.650</u>

IKKE GODKENDT
 Afventer Generalforsamling
 Gældende andelskrone er 39,0

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	226	19.352	19.352	19.352
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	6	491	491	491
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. 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 andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	414.000.000	20.759
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	122.159.500	6.125

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	30

Note 16 - 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	522
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	13

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-6	115	14

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.515
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.488
K3	Teknisk andelsværdi	15.003

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	30	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	255	128	246
M3	Vedligeholdelse i alt	270	158	271

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

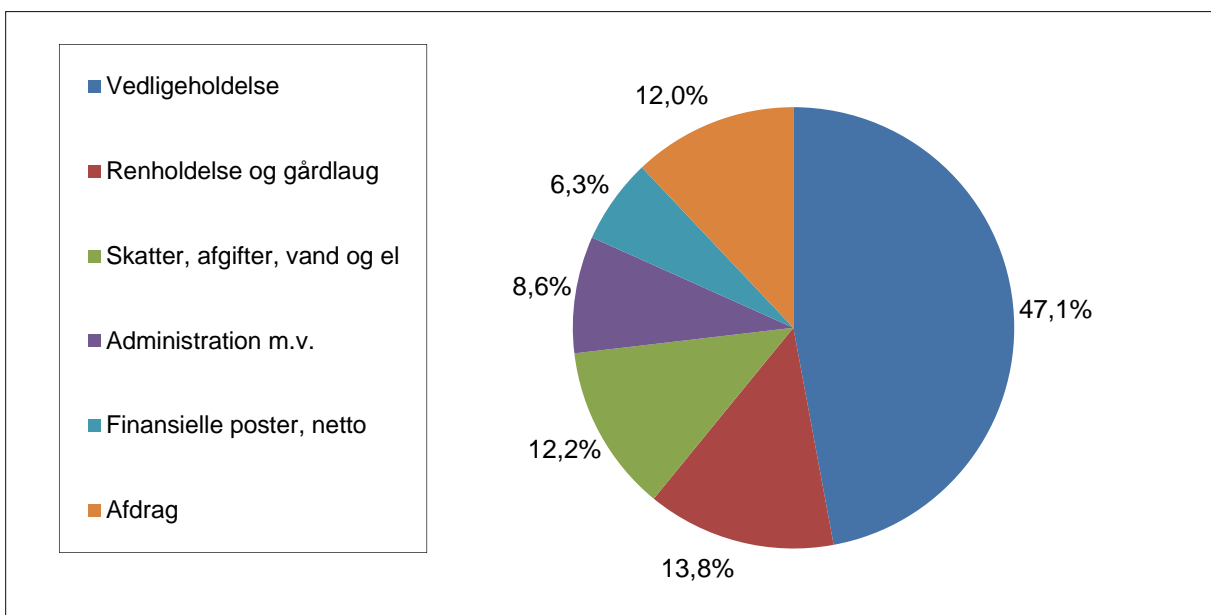
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	221	67	71

Note 16 - 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	21.283	20.759
Anskaffelsessum (kostpris)	2.494	2.433
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.488	1.451
Foreslået andelsværdi	13.515	13.182
Reserver uden for andelsværdi	6.280	6.125
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		522
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		503
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		47,1
Renholdelse og gårdlaug		13,8
Skatter, afgifter, vand og el		12,2
Administration m.v.		8,6
Finansielle poster, netto		6,3
Afdrag		12,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Bergthora
Bilag 4 til årsrapporten for 2019

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	414.000.000	20.759
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	122.159.500	6.125

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	522

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.515
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.488
K3	Teknisk andelsværdi	15.003

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92