

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

**Årsrapport for 2018
(24. regnskabsår)**

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

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

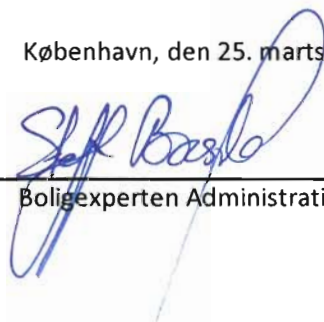
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

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 2019



Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 25. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2019

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. 640 af 30. maj 2018, 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.

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.

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 indestændet 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 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 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. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	9.796.000	Boligafgift, beboelse	9.801.185	9.586.813
	62.000	Boligafgift, erhverv	61.884	60.780
	223.000	Leje, beboelse	242.765	236.760
	16.000	Lokale, Bryggenet	15.579	15.347
	0	Øvrige indtægter	534	74
	<u>10.097.000</u>	Indtægter i alt	<u>10.121.947</u>	<u>9.899.774</u>
		OMKOSTNINGER:		
	837.000	Prioritetsrenter	821.794	917.962
	0	Renteudgifter	20	2.412
	850.000	Grundskyld	849.827	797.960
	419.000	Dagrenovation	418.475	437.857
	345.000	Forsikringer	339.513	330.704
	90.000	Elforbrug	68.298	86.344
	60.000	Bryggenet	57.003	57.158
1	1.270.000	Viceværter m.v.	1.139.029	1.042.582
2	430.000	Renholdelse	421.716	424.371
3	600.000	Reparation og vedligeholdelse	593.974	305.758
4	2.500.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	2.548.830	5.076.558
	23.000	Indvendig vedligeholdelse	22.217	22.537
	276.000	Administrationshonorar	275.645	270.505
	50.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	49.500	49.000
5	37.000	Andre honorarer	107.324	40.105
6	55.000	Kontorhold, porto og gebyrer	66.723	40.559
	27.000	Kontor- og telefongodtgørelse	26.250	26.250
7	70.000	Møde- og foreningsomkostninger	83.235	79.165
	15.000	Tomgang lejemål, inkl varme	0	8.589
	0	Selskabsskat, indeværende år	0	0
	<u>7.954.000</u>	Omkostninger i alt	<u>7.889.373</u>	<u>10.016.376</u>
	<u>2.143.000</u>	Driftsresultat	<u>2.232.574</u>	<u>-116.602</u>
		Resultatdisponering:		
	1.298.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.304.175	4.307.125
	845.000	Overført resultat	928.399	-4.423.727
	<u>2.143.000</u>	Disponeret i alt	<u>2.232.574</u>	<u>-116.602</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
8	Ejendommens værdikonto:	
	345.300.000	336.600.000
	Saldo 1. januar	105.787
	Køb og montering af vaskemaskiner	-24.329
	Restafskrivning af vaskeriinstallationer	8.618.542
	Opskrivning til valuarvurdering	14.877.708
	Ejendommens værdi	345.300.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 204.000.000)	
	Anlægsaktiver i alt	360.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	6.875
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	70.200
	Tilgodehavende betalt aconto selskabsskat	18.000
	Andre tilgodehavender	6.130
	Forudbetalt forsikring	227.566
	Forudbetalt service kopimaskine, fælleskontor	3.859
	Energimærke, rest 5 år	7.680
	Mellemregning med A/B Leif	8.721
	Tilgodehavender	349.031
	Nykredit Bank, driftskonto	3.847.589
	Nordea Bank	25.413
	Foreningskasse	567
	Mellemregning med administrator	39.256
	Likvide beholdninger	3.912.825
	Omsætningsaktiver i alt	4.261.856
	Aktiver i alt	349.561.856

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2018 kr.	2017 kr.
9	Egenkapital før reserver	<u>227.844.630</u>	<u>221.706.060</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>102.762.712</u>	<u>91.118.982</u>
	Reserver i alt	<u>102.762.712</u>	<u>91.118.982</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>330.607.342</u>	<u>312.825.042</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
10	Prioritetsgæld, kursværdi	30.963.830	32.655.323
	Forudbetalt boligafgift m.v.	35.273	25.136
	Deposita	33.750	33.750
	Indvendig vedligeholdelse	210.474	198.468
11	Vaskeriregnskab	685.131	764.207
	Afsluttet vandregnskab	0	97.294
	Afsluttet varmeregnskab	493.878	692.767
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	880.309	
	Afholdte udgifter	<u>-592.464</u>	171.274
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	436.430	
	Afholdte udgifter	<u>-228.369</u>	211.880
	Uafregnede handler	0	1.705.361
	Skyldige omkostninger	<u>749.451</u>	<u>181.354</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.667.693</u>	<u>36.736.814</u>
	Passiver i alt	<u><u>364.275.035</u></u>	<u><u>349.561.856</u></u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn og pension, viceværter	1.062.016	960.817
Husleje og el, kontor	31.636	29.854
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	23.332	32.833
Personaleomkostninger	7.097	3.590
	<u>1.124.081</u>	<u>1.027.094</u>
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.124.081	1.027.094
ATP og AER	14.948	15.488
	<u>1.139.029</u>	<u>1.042.582</u>
 Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	347.880	347.880
Ejendomsservice, rengøring af lejebolig inden salg	0	2.250
Vinduespudsning	50.875	48.800
Skadedyrsbekæmpelse	17.500	23.063
Snerydning og saltning	1.667	1.647
Storskrald	3.794	731
	<u>421.716</u>	<u>424.371</u>
 Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af belysning i vaskeri og følere i skralderum	8.359	0
Flytning af kompressor	28.328	0
Gård- og haveanlæg, pleje af grønne arealer, køb af telt m.v.	26.344	31.593
Kloak og brønde, slamsugning	6.813	12.881
Låsesmed, køb og salg af nøgler m.v.	3.814	26.780
Maler, skimmelsanering og reparation derefter m.v.	82.978	25.600
Materialer og småanskaffelser	10.421	14.299
Murer, reparation af fuger m.v.	10.369	20.050
Tag og skorsten, rensning af aftrækskanaler	162.311	64.150
Tømrer, udskiftning af døre, reparation af kvist m.v.	142.494	36.273
Varmeanlæg, rensning af beholder m.v.	49.578	43.918
VVS, rensning af faldstammer, udskiftning ventiler m.v.	46.916	25.481
Vedligeholdelse i lejemål	15.249	4.733
	<u>593.974</u>	<u>305.758</u>
 Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Bagtrapperenovering	0	5.062.227
Fugt, kælder	2.081.848	0
Hovedtrapperenovering	64.527	14.331
Techem, montering af vand- og varmemålere	402.455	0
	<u>2.548.830</u>	<u>5.076.558</u>

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, ekstraordinær generalforsamling inkl. referat	5.625	0
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Arkitekt Ole Andersen, termografering af vinduer	0	1.875
Bxp Advokater, inkasso og eksklusionssager	20.950	0
CompleteCompliance, klargøring persondataloven	34.500	0
Hussvamp Laboratoriet, mikrobiologisk undersøgelse	6.613	0
Revisor, deltagelse i generalforsamling	1.875	1.875
TNT arkitekter A/S	1.406	0
Wiborg og partnere, valuarvurdering	24.975	24.975
	<u>107.324</u>	<u>40.105</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Bud	903	1.035
Diverse udlæg	0	4.000
Gebyrer, pbs og bank	18.407	16.319
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	47.413	19.205
	<u>66.723</u>	<u>40.559</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	9.174	10.713
Gaver	3.903	5.122
Generalforsamling	15.858	14.465
Gårdfester	50.000	42.015
Skovtur	4.300	6.850
	<u>83.235</u>	<u>79.165</u>

Note 8 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 29. marts 2019 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 3,75%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 302.500.000 eller 436.300.000.

Noter

	kr.
Note 9 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2018	5.834.370
Salg af loftsareal til andel 176, 26 m ² a 300 kr.	7.800
	5.842.170
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2018	296.601.993
Opskrivning til valuarvurdering	14.877.708
	311.479.701
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	-1.970.417
Årets kursregulering	387.318
	-1.583.099
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2018	-78.759.886
Salg af loftsareal til andel 176	276.900
Årets afdrag prioritetsgæld	1.304.175
Overført resultat	928.399
Regulering af reserve til værdiregulering	-11.643.730
	-87.894.142
Egenkapital i alt	227.844.630

Note 10 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	3.464.831	576.442	2.888.389	2.901.968
b)	3.354.452	126.060	3.228.392	3.240.711
c)	15.650.000	0	15.650.000	17.194.186
d)	8.215.623	601.673	7.613.950	7.626.965
	30.684.906	1.304.175	29.380.731	30.963.830

- 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%, udløber i 2030

Noter

		kr.
Note 11 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2018 (overskud)		-764.207
Vaskeriindtægter		-250.229
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	11.330	
Vaskekort	2.938	
Vand, aflæst forbrug 476 m ³	18.487	
Elforbrug	30.373	
Gas til tørretumbler	27.454	
Rengøring, løn	17.550	
Service og reparationer	35.965	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision af vaskeri	2.500	
	151.597	
Restafskrivning	177.708	329.305
		-685.131

Note 12 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 360.000.000.

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.

Noter

Note 14 - Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning: (fortsat)

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.

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			<u>227.844.630</u>
Andelskapital			<u>5.842.170</u>
Andelskronens værdi	<u>227.844.630</u>	=	<u>39,00</u>
	5.842.170		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 38,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 39,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 56,59.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 39,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	672.600	690.300
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.048.800	1.076.400
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
transport	1.028,0	308.400	11.719.200	12.027.600

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.028,0	308.400	11.719.200	12.027.600
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	969.000	994.500
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	969.000	994.500
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	722.760	741.780
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.892.400	1.942.200
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
transport	4.179,4	1.253.820	47.645.160	48.898.980

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	4.179,4	1.253.820	47.645.160	48.898.980
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.892.400	1.942.200
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	1.721.400	1.766.700
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.174.200	1.205.100
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.584.600	1.626.300
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
transport	7.585,4	2.275.620	86.473.560	88.749.180

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	7.585,4	2.275.620	86.473.560	88.749.180
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	695.400	713.700
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	912.000	936.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	706.800	725.400
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	706.800	725.400
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.390.800	1.427.400
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	706.800	725.400
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.288.200	1.322.100
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.938.000	1.989.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
154, Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
transport	10.753,4	3.226.020	122.588.760	125.814.780

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	10.753,4	3.226.020	122.588.760	125.814.780
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	946.200	971.100
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	661.200	982.800
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.402.200	1.439.100
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	957.600	982.800
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
203, Bergthorasgade 51, 1.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	718.200	737.100
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.436.400	1.474.200
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	58,0	17.400	661.200	678.600
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	661.200	678.600
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	706.800	725.400
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.140.000	1.170.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.140.000	1.170.000
transport	14.076,4	4.222.920	160.174.560	164.693.880

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	14.076,4	4.222.920	160.174.560	164.693.880
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.140.000	1.170.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	706.800	725.400
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.140.000	1.170.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.390.800	1.427.400
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.482.000	1.521.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.140.000	1.170.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.390.800	1.427.400
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.231.200	1.263.600
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.333.800	1.368.900
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.778.400	1.825.200
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.390.800	1.427.400
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.413.600	1.450.800
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	934.800	959.400
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.345.200	1.380.600
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	866.400	889.200
transport	18.261,4	5.478.420	207.883.560	213.658.380

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	18.261,4	5.478.420	207.883.560	213.658.380
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.026.000	1.053.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.379.400	1.415.700
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.043.100	1.070.550
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.379.400	1.415.700
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.037.400	1.064.700
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.379.400	1.415.700
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.003.200	1.029.600
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.744.200	1.790.100
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	718.200	737.100
	<u>19.473,9</u>	<u>5.842.170</u>	<u>221.706.060</u>	<u>227.844.630</u>

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	226	19.352	19.352	19.226
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	6	491	491	617
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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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	360.000.000	18.051
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	102.762.712	5.153

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

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	512
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	12

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	8	-6	115

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.713
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.511
K3	Teknisk andelsværdi	13.224

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	15	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	225	255	128
M3	Vedligeholdelse i alt	236	270	158

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	75	221	67

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	18.507	18.051
Anskaffelsessum (kostpris)	2.494	2.433
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.511	1.474
Foreslået andelsværdi	11.713	11.425
Reserver uden for andelsværdi	5.283	5.153
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		512
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		494
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		34,2
Renholdelse og gårdlaug		17,0
Skatter, afgifter, vand og el		14,5
Administration m.v.		11,2
Finansielle poster, netto		8,9
Afdrag		14,2
		<u>100,0</u>

