


**Andelsboligforeningen
Bergthora**

**Årsrapport for 2021
(27. regnskabsår)**

This document has esignatur Agreement-ID: 157efmMMjW247290509

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

Godkendt på generalforsamling, den 25/4-2022



Dirigent

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: 227 beboelsesandele og 1 erhvervsandele Lejere: 5 bolig og 1 øvrige lejermål
Bestyrelse	Rasmus Strange Petersen (formand) Jeppe Greve Tonny Skeel Andersen Signe Rysbjerg Møller Lisa Marianne La Cour
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Telefon 33 22 99 41
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2022

Jeppe Greve

Rasmus Strange Petersen
(formand)

Tonny Skeel Andersen

Signe Rysbjerg Møller

Lisa Marianne La Cour

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bergthora skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 21. marts 2022

Boligexperten Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 noteplysningerne, 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 21. marts 2022
Redmark
Godkendt 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. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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:

Boligaft og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives lineært over 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

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:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 8 stk. 1.

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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	10.130.000	Boligafgift, beboelse	10.133.438	10.104.110
	64.000	Boligafgift, erhverv	63.744	63.744
	223.000	Leje, beboelse	226.335	252.001
	16.000	Lokale, Bryggenet	15.863	15.801
	0	Øvrige indtægter	3.763	2.500
	<u>10.433.000</u>	Indtægter i alt	<u>10.443.143</u>	<u>10.438.156</u>
		OMKOSTNINGER:		
	800.000	Prioritetsrenter	642.872	656.832
	388.000	Låneoptagelsesomkostninger	66.866	0
	12.000	Renteudgifter	7.563	4.633
	1.010.000	Grundskyld	1.009.276	948.569
	486.000	Dagrenovation	486.143	474.697
	375.000	Forsikringer	380.614	333.001
	130.000	Elforbrug	196.214	129.361
	60.000	Bryggenet	55.200	63.237
1	1.575.000	Viceværter m.v.	1.377.046	1.260.622
2	420.000	Renholdelse	400.243	404.493
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	772.014	570.189
4	10.389.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	17.946.133	3.353.742
	20.000	Hensat indvendig vedligeholdelse	20.766	22.710
	294.000	Administrationshonorar	293.670	288.475
	55.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	49.800	49.500
5	155.000	Andre honorarer	136.301	101.330
6	60.000	Kontorhold, porto og gebyrer	39.580	56.314
	27.000	Kontor- og telefongodtgørelse	26.950	26.950
7	160.000	Møde- og foreningsomkostninger	36.387	55.705
	15.000	Udgiftsført, fraflyttere	9.637	278
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>16.931.000</u>	Omkostninger i alt	<u>23.953.275</u>	<u>8.800.638</u>
	<u>-6.498.000</u>	Driftsresultat	<u>-13.510.132</u>	<u>1.637.518</u>
		Resultatdisponering:		
	1.634.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.433.683	1.425.641
	0	Anvendt reserve til hovedtrapperenovering	-18.000.000	0
	<u>-8.132.000</u>	Overført resultat	<u>3.056.185</u>	<u>211.877</u>
	<u>-6.498.000</u>	Disponeret i alt	<u>-13.510.132</u>	<u>1.637.518</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
8	Ejendommens værdi	543.900.000	486.800.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>543.900.000</u>	<u>486.800.000</u>
	Istandsættelse af hovedtrapper	<u>0</u>	<u>10.131.164</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	16.651
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	39.081	66.401
	Tilgodehavende vedr. altaner	96.758	57.750
	Tilgodehavende A/B Leif	7.521	6.284
	Andre tilgodehavender	1.007	3.383
	Forudbetalt forsikring	285.528	275.013
	Forudbetalt lokaleleje	4.985	0
	Forudbetalt AES	2.679	0
	Energimærke, rest 2 år	2.560	3.840
	Tilgodehavender	<u>440.119</u>	<u>429.322</u>
	Nykredit Bank, driftskonto	44.082	1.128.814
	Nordea Bank	6.400.348	10.377.807
	Nordea, omprioriteringskonto	7.382	0
	Foreningskasse	6.373	6.129
	Mellemregning med administrator	50.892	47.364
	Likvide beholdninger	<u>6.509.077</u>	<u>11.560.114</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.949.196</u>	<u>22.120.600</u>
	Aktiver i alt	<u><u>550.849.196</u></u>	<u><u>508.920.600</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>362.281.240</u>	<u>304.198.440</u>
	Reserver:		
	Reserve til hovedtrapperenovering	0	21.500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>143.417.551</u>	<u>134.629.561</u>
	Reserver i alt	<u>143.417.551</u>	<u>156.129.561</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>505.698.791</u>	<u>460.328.001</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>240.469</u>	<u>243.001</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	39.298.162	27.452.011
	Forudbetaling boligafgift m.v.	2.760	0
	Nordea, byggekonto	0	8.678.503
	Deposita	29.900	49.192
10	Vaskeriregnskab	765.744	784.026
	Afsluttet varmeregnskab	625.352	0
	Afsluttet vandregnskab	141.869	0
	Igangværende handler	3.395.252	9.564.339
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	191.017	
	Afholdte udgifter	<u>-38.488</u>	414.114
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	437.470	
	Afholdte udgifter	<u>-209.874</u>	895.008
	Skyldige omkostninger	<u>270.772</u>	<u>512.405</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.909.936</u>	<u>48.349.598</u>
	Passiver i alt	<u><u>550.849.196</u></u>	<u><u>508.920.600</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar	5.849.970	5.842.170
Salg af loftsrum	0	7.800
Salg af lejemål 52	18.900	0
	<u>5.868.870</u>	<u>5.849.970</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	438.279.701	365.479.701
Årets opskrivning til valuarvurdering	57.100.000	72.800.000
	<u>495.379.701</u>	<u>438.279.701</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-845.784	-1.374.917
Årets kursregulering	798.166	529.133
	<u>-47.618</u>	<u>-845.784</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-139.085.447	-66.154.114
Årets afdrag prioritetsgæld	1.433.683	1.425.641
Overført resultat	3.056.185	211.877
Salg af loftsrum, merværdi	0	296.400
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	22.850	0
Salg af lejemål, merværdi	941.006	0
Tilbageført rest reserve til hovedtrapperenovering	3.500.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	-8.787.990	-74.865.251
	<u>-138.919.713</u>	<u>-139.085.447</u>
Egenkapital i alt	<u><u>362.281.240</u></u>	<u><u>304.198.440</u></u>

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn, pension og feriepenge, viceværter	1.277.239	1.155.371
Husleje og el, kontor	30.967	30.003
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	25.247	32.789
Personaleomkostninger	8.005	9.704
	<u>1.341.458</u>	<u>1.227.867</u>
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.341.458	1.227.867
Egne lønudgifter	17.550	17.550
ATP og AER	18.038	15.205
	<u>1.377.046</u>	<u>1.260.622</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	347.880	347.880
Vinduespudsning	50.113	51.300
Skadedyrsbekæmpelse	2.250	0
Storskrald	0	5.313
	<u>400.243</u>	<u>404.493</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefonlæg, service og reparation	11.024	0
Elektriker, eftersat alarm, udskiftet hovedsikring m.v.	32.899	117.241
Glarmester, reparation af ruder	0	5.261
Gård- og haveanlæg, lugning af bede m.v.	39.493	35.891
Istandsættelse af lejebolig	22.606	0
Kloak og brønde, rens af brønde	9.469	10.200
Låseservice, omkodning, køb af navneskilte m.v.	5.001	0
Maler, udbedring af skimmelsvamp	46.675	77.619
Materialer og småanskaffelser, køb af termostat, værktøj m.v.	14.050	9.101
Monteret markise	28.500	0
Murer, opmuring af væg m.v.	13.634	58.343
Opsætning af affugtere ved vandskade, selvrisiko m.v.	34.596	0
Tømrer, udskiftning af skabe, skimmelsanering m.v.	233.343	174.302
Varmeanlæg, renovering af varmeanlæg, service m.v.	148.983	25.169
VVS, udskift af faldstammer, inddækning ved altan m.v.	131.741	57.062
	<u>772.014</u>	<u>570.189</u>

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Køb af plantekasser, rydning af plantebed	274.895	0
Udskiftning af nøglesystem	248.696	0
Fugtsikring, kælder	0	3.008.002
Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, gennemgang af tag	0	41.750
Bang & Beenfeldt A/S, besigtigelse af andel m.v.	0	13.103
Opført legeplads	0	175.153
TNT arkitekter A/S		115.734
Hovedtrapperenovering:		
TNT arkitekter A/S	727.988	
DBI Brand, brandteknisk bedømmelse	13.969	
Boligexperten	334.190	
Nordea byggekredit	477.021	
Malerfirmaet Eskilden A/S, inkl. ekstraarbejde	15.825.578	
Alm. brand entreprise forsikring	25.292	
Teknisk rådgivning	13.504	
Redmark, gennemgang af byggesag	5.000	
Hovedtrapperenovering i alt	0	
	<u>17.422.542</u>	<u>0</u>
	<u>17.946.133</u>	<u>3.353.742</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	3.750
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. affaldsløsning	46.448	0
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. trappedøre	22.859	0
Bxp Advokater, inkasso	938	9.875
Hussvamp Laboratoriet, mikrobiologisk undersøgelse	30.613	0
Nordicals, valuarvurdering	18.750	48.125
Redmark, deltagelse på generalforsamling	4.375	0
TNT Arkitekter, teknisk bistand	938	0
Wiborg og partnere, valuarvurdering	0	30.075
	<u>136.301</u>	<u>101.330</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Gebyrer, pbs og bank	21.105	19.586
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	18.475	36.728
	<u>39.580</u>	<u>56.314</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	1.276	4.819
Gaver	8.544	5.185
Generalforsamlinger	23.194	45.701
Baggårdskoncert	3.373	0
	<u>36.387</u>	<u>55.705</u>

Noter

	kr.
Note 8 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	31.784.666
Tilgang 1996-1998, renovering af karnapaltaner og etablering af cykelkælder	1.274.536
Tilgang 1998, renovering af tag	2.657.733
Tilgang før 2002	1.278.721
Tilgang 2014, vinduesudskiftning m.v.	11.524.643
	48.520.299
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2021	438.279.701
Årets opskrivning til valuarvurdering	57.100.000
	495.379.701
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	543.900.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	204.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 14. januar 2022 af MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, Stig Pløn Kjeldsen og MDE, Partner, CEO, Jacob Lund, Nordicals , Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,30%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 448.800.000 eller 674.500.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 17. juni 2020 af MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, Stig Pløn Kjeldsen og MDE, Partner, CEO, Jacob Lund, Nordicals , Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,85%. 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. 415.400.000 eller 580.300.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	1.734.271	0	577.678	1.156.593	1.163.990
b)	2.939.868	0	144.884	2.794.985	2.829.990
c)	15.650.000	-15.650.000	0	0	0
d)	6.282.088	0	711.121	5.570.966	5.572.633
e)	0	14.045.000	0	14.045.000	14.110.070
f)	0	15.683.000	0	15.683.000	15.621.479
	<u>26.606.227</u>	<u>14.078.000</u>	<u>1.433.683</u>	<u>39.250.544</u>	<u>39.298.162</u>

- 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%
 d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029
 e) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6773%, udløber 2051
 f) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6159%, udløber 2051

	kr.
Note 10 - Vaskerieregnskab:	
Saldo 1. januar 2021 (overskud)	784.026
Vaskeriindtægter	229.676
Vaskeriudgifter:	
Vaskepulver m.v.	32.616
Vand, aflæst forbrug 439 m ³	16.879
Elforbrug	31.064
Gas til tørretumbler	30.351
Køb af tørretumbler	85.810
Vinduespolering	3.788
Internet	2.132
Service og reparationer	37.818
Administration af vaskeri	5.000
Revision af vaskeri	2.500
	<u>-247.958</u>
	<u>765.744</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftspantebreve på i alt kr. 12.425.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 543.900.000.

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

Noter

Note 12 - 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 5 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 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 3, i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 8 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		505.698.791
Reserve til hovedtrapperenovering		0
Reserve til værdiregulering		-143.417.551
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	486.800.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-543.900.000	-57.100.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		305.181.240
Andelskapital		5.868.870
Andelskronens værdi	305.181.240	=
	5.868.870	52,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til §5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 52,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 52,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 76,44.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 52,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	920.400	920.400
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.435.200	1.435.200
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	1.326.000	1.326.000
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	1.326.000	1.326.000
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
transport	2.206,0	661.800	34.413.600	34.413.600

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.206,0	661.800	34.413.600	34.413.600
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	904.800	904.800
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	989.040	989.040
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	904.800	904.800
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
052, Gunløgsgade 52, 1.tv.	63,0	18.900	0	982.800
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	2.589.600	2.589.600
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	904.800	904.800
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	2.589.600	2.589.600
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
transport	5.595,4	1.678.620	86.305.440	87.288.240

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	5.595,4	1.678.620	86.305.440	87.288.240
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	2.355.600	2.355.600
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.606.800	1.606.800
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	2.168.400	2.168.400
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	951.600	951.600
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	1.248.000	1.248.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	967.200	967.200
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	967.200	967.200
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.903.200	1.903.200
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	967.200	967.200
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.762.800	1.762.800
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
transport	8.834,4	2.650.320	136.833.840	137.816.640

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.834,4	2.650.320	136.833.840	137.816.640
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	2.652.000	2.652.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
154, Bergthorasgade 43, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	904.800	904.800
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	1.294.800	1.294.800
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	1.310.400	1.310.400
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
transport	12.117,4	3.635.220	188.048.640	189.031.440

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	12.117,4	3.635.220	188.048.640	189.031.440
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.918.800	1.918.800
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	1.310.400	1.310.400
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	904.800	904.800
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	982.800	982.800
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	84,0	25.200	1.310.400	1.310.400
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	904.800	904.800
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	967.200	967.200
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.560.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.560.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.560.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	967.200	967.200
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.560.000	1.560.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.903.200	1.903.200
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	2.028.000	2.028.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.560.000	1.560.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.903.200	1.903.200
transport	15.824,4	4.747.320	245.877.840	246.860.640

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	15.824,4	4.747.320	245.877.840	246.860.640
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.684.800	1.684.800
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.825.200	1.825.200
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	2.433.600	2.433.600
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.903.200	1.903.200
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.934.400	1.934.400
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	1.279.200	1.279.200
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.840.800	1.840.800
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	1.185.600	1.185.600
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.404.000	1.404.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.887.600	1.887.600
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.427.400	1.427.400
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.887.600	1.887.600
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.419.600	1.419.600
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.887.600	1.887.600
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.372.800	1.372.800
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	2.386.800	2.386.800
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	982.800	982.800
	<u>19.562,9</u>	<u>5.868.870</u>	<u>304.198.440</u>	<u>305.181.240</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	227	19.415	19.352	19.352
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	5	428	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.				

		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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	486.800.000	24.410
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	143.417.551	7.191

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	29

	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	523
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	1

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	14	84	-692

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.638
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.945
K3	Teknisk andelsværdi	17.583

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	29	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	246	168	900
M3	Vedligeholdelse i alt	271	197	939

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

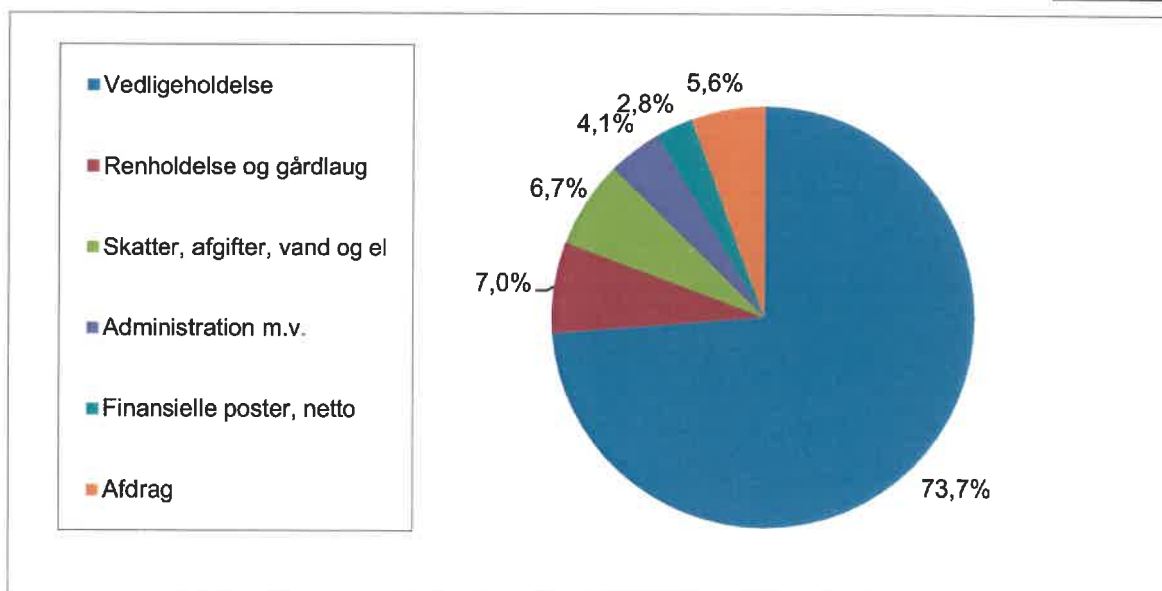
		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	71	73	73

Note 14 - 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	10.453	10.229
Valuarvurdering	27.871	27.273
Anskaffelsessum (kostpris)	2.486	2.433
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.945	1.903
Foreslået andelsværdi	15.638	15.303
Reserver uden for andelsværdi	7.349	7.191
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		523
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		43
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		73,7
Renholdelse og gårdlaug		7,0
Skatter, afgifter, vand og el		6,7
Administration m.v.		4,1
Finansielle poster, netto		2,8
Afdrag		5,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Bergthora
Bilag 4 til årsrapporten for 2021

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	486.800.000	24.410
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	143.417.551	7.191

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	523

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.638
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.945
K3	Teknisk andelsværdi	17.583

Vedligeholdelse

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

Friværdi

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jeppe Greve

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-603406380753
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2022 kl.: 11:58:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tonny Flemming Skeel Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-972390982111
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2022 kl.: 07:25:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Signe Rysbjerg Møller

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-419374888385
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2022 kl.: 09:55:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Rasmus Strange Petersen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-983681338369
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2022 kl.: 09:06:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steffen Boesdal

Som Administrator
RID: 68081339
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2022 kl.: 16:37:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lisa Marianne la Cour

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-547808987657
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2022 kl.: 19:52:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørn Munch

Som Statsautoriseret revisor
RID: 41834749
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 08:49:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with eSignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a digital certificate hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatory is related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can thus be provided as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatories therefore comply with all public record requirements and laws for digital signatures. With eSignatur's solution it is ensured that all signatories can see, respect and in relation to content information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with eSignatur, please visit our website at www.esignatur.com.

This document has eSignatur Agreement-ID: 157effmMMjW247290509