

**Andelsboligforeningen  
Bergthora**

**Årsrapport for 2022**  
(28. regnskabsår)

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

## 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: 225 beboelsesandele og 1 erhvervsandele  
Lejere: 5 bolig og 1 øvrige lejemål

**Bestyrelse**

Rasmus Strange Petersen (formand)  
Jeppe Greve  
Tonny Skeel Andersen  
Zach Willum Byrd Hansen  
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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. februar 2023

Dette dokument underskrives digitalt

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bergthora skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 21. februar 2023

Dette dokument underskrives digitalt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 21. februar 2023  
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:**

Boligafgift 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 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 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 nominel 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 nominel 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

<u>Note</u>	<u>2022</u> Regnskab	<u>2022</u> Budget (ej revideret)	<u>2021</u> Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	10.148.490	10.148.000	10.133.438
	63.744	64.000	63.744
	228.121	226.000	226.335
	16.379	16.000	15.863
	9.700	0	3.763
	<u>10.466.434</u>	<u>10.454.000</u>	<u>10.443.143</u>
<b>Indtægter i alt</b>			
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	721.464	728.000	642.872
	7.500	0	66.866
	6.800	20.000	7.563
	1.053.687	1.054.000	1.009.276
	571.576	572.000	486.143
	387.052	388.000	380.614
	230.515	220.000	196.214
	56.856	60.000	55.200
1	1.262.437	1.475.000	1.377.046
2	430.365	420.000	400.243
3	534.913	500.000	772.014
4	357.846	2.300.000	17.946.133
	19.794	20.000	20.766
	302.190	313.000	293.670
	50.000	50.000	49.800
5	184.153	136.000	136.301
6	50.533	42.000	39.580
	27.650	28.000	26.950
7	77.169	160.000	36.387
	0	25.000	9.637
	0	0	0
	<u>6.332.500</u>	<u>8.511.000</u>	<u>23.953.275</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>		
	<u>4.133.934</u>	<u>1.943.000</u>	<u>-13.510.132</u>
	<b>Driftsresultat</b>		
<b>Resultatdisponering:</b>			
	2.244.677	2.245.000	1.433.683
	0	0	-18.000.000
	1.889.257	-302.000	3.056.185
	<u>4.133.934</u>	<u>1.943.000</u>	<u>-13.510.132</u>
	<b>Disponeret i alt</b>		



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8	Ejendommens værdi	548.300.000	543.900.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>548.300.000</u>	<u>543.900.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	24.616	0
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	40.538	39.081
	Tilgodehavende vedr. altaner	95.250	96.758
	Tilgodehavende A/B Leif	0	7.521
	Andre tilgodehavender	5.827	1.007
	Forudbetalt forsikring	294.154	285.528
	Forudbetalt lokaleleje	4.235	4.985
	Forudbetalt AES	2.956	2.679
	Energimærke, rest 1 år	1.280	2.560
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>468.856</u>	<u>440.119</u>
	Nordea Bank, driftskonto	5.929.038	6.400.348
	Nykredit Bank	0	44.082
	Nordea, omprioriteringskonto	0	7.382
	Foreningskasse	1.432	6.373
	Mellemregning med administrator	46.395	50.892
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.976.865</u>	<u>6.509.077</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.445.721</u>	<u>6.949.196</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>554.745.721</u></u>	<u><u>550.849.196</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>366.681.240</u>	<u>362.281.240</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til udskiftning af døre, bagtrapper	9.642.000	0
	Reserve til kursregulering	7.000.000	0
	Reserve iht. vedligeholdelsesplan	25.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>112.675.775</u>	<u>143.417.551</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>154.317.775</u>	<u>143.417.551</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>520.999.015</u>	<u>505.698.791</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>260.263</u>	<u>240.469</u>
9	Prioritetsgæld	<u>28.051.712</u>	<u>37.053.485</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>28.051.712</u>	<u>37.053.485</u>
9	Prioritetsgæld	2.235.482	2.244.677
	Forudbetaling boligafgift m.v.	6.423	2.760
	Deposita	29.900	29.900
10	Vaskeriregnskab	813.255	765.744
	Afsluttet varmeregnskab	0	625.352
	Afsluttet vandregnskab	0	141.869
	Igangværende handler	690.848	3.395.252
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	996.647	
	Afholdte udgifter	<u>-543.022</u>	152.529
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	2.187.520	
	Afholdte udgifter	<u>-1.275.704</u>	227.596
	Skyldige omkostninger	<u>293.382</u>	<u>270.772</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>5.434.731</u>	<u>7.856.451</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.486.443</u>	<u>44.909.936</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>554.745.721</u></u>	<u><u>550.849.196</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud:</b>		
Saldo 1. januar	5.868.870	5.849.970
Salg af lejemål	0	18.900
	<u>5.868.870</u>	<u>5.868.870</u>
<b>Opskrivningsfond, ejendom:</b>		
Saldo 1. januar	495.379.701	438.279.701
Årets opskrivning til dagsværdi	4.400.000	57.100.000
	<u>499.779.701</u>	<u>495.379.701</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	-47.618	-845.784
Årets kursregulering	6.766.290	798.166
	<u>6.718.672</u>	<u>-47.618</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	-138.919.713	-139.085.447
Årets afdrag prioritetsgæld	2.244.677	1.433.683
Overført resultat	1.889.257	3.056.185
Salg af lejemål, merværdi	0	963.856
Tilbageført rest reserve til hovedtrapperenovering	0	3.500.000
Reserveret til udskiftning af døre, bagtrapper	-9.642.000	0
Reserveret iht. vedligeholdelsesplan	-25.000.000	0
Reserveret til kursregulering	-7.000.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	30.741.776	-8.787.990
	<u>-145.686.003</u>	<u>-138.919.713</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>366.681.240</u></u>	<u><u>362.281.240</u></u>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Note 1 - Viceværter m.v.:</b>		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn, pension og feriepenge, viceværter	1.172.263	1.277.239
Husleje og el, kontor	33.628	30.967
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	18.212	25.247
Personaleomkostninger	6.628	8.005
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.230.731	1.341.458
Egne lønudgifter	17.550	17.550
ATP, AER og VEU	14.156	18.038
	<u>1.262.437</u>	<u>1.377.046</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Ejendomsservice, trappevask	367.095	347.880
Vinduespudsning	51.775	50.113
Skadedyrsbekæmpelse	6.182	2.250
Vask af container	5.313	0
	<u>430.365</u>	<u>400.243</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Demarkering af striber	23.127	0
Dørtelefonanlæg, kontrol af portanlæg	2.892	11.024
Elektriker, køb af lamper m.v.	27.379	32.899
Gård- og haveanlæg, køb og nedsætning af grill m.v.	140.249	39.493
Istandsættelse af lejlighed	0	22.606
Kloak og brønde, rens af brønde	6.250	9.469
Låseservice, køb af nøgler, udskiftet pumpe til port m.v.	36.662	5.001
Maler, pletspartling m.v.	12.250	46.675
Materialer og småanskaffelser, køb af røgalarmer, termostater m.v.	29.281	14.050
Monteret markise	0	28.500
Murer, lukning af huller og reparation af sokkel	7.747	13.634
Opsætning af affugtere ved vandskade, selvrisiko m.v.	0	34.596
Selvrisiko	7.875	0
Tømrer, gennemgang af tag m.v.	59.832	233.343
Varmeanlæg, rens af vandbeholder, udskiftning af ventil m.v.	53.749	148.983
VVS, rens af faldstamme, isolering af rør m.v.	127.620	131.741
	<u>534.913</u>	<u>772.014</u>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:</b>		
Nordea, provision for garanti	5.900	0
Juul & Nielsen, entreprenør, udskiftning af døre	67.246	0
Bang & beenfeldt, vedr. udskiftning af døre bagtrappe	236.922	0
HKL Entreprise, køb af prøvedør	47.778	0
Køb af plantekasser, rydning af plantebed	0	274.895
Udskiftning af nøglesystem	0	248.696
TNT arkitekter A/S	0	727.988
DBI Brand, brandteknisk bedømmelse	0	13.969
Boligexperten	0	334.190
Nordea byggekredit	0	477.021
Malerfirmaet Eskilden A/S, inkl. ekstraarbejde	0	15.825.578
Alm. brand entreprise forsikring	0	25.292
Teknisk rådgivning	0	13.504
Redmark, gennemgang af byggesag	0	5.000
	<u>357.846</u>	<u>17.946.133</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, digital postkasse	625	625
Administrator, lønadministration	8.880	8.880
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. affaldsløsning	98.859	46.448
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. rustne bærejern	13.656	0
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. trappedøre	0	22.859
Boligexpertern advokater vedr. inkasso	6.683	938
Hussvamp Laboratoriet, mikrobiologisk undersøgelse	0	30.613
Nordicals, valuarvurdering	20.000	18.750
Redmark, deltagelse på generalforsamling	0	4.375
Strunge Jensen, teknisk bistand, 1 års eftersyn vedr. fugtproblemer	4.475	0
TNT Arkitekter, 1 års gennemgang hovedtrapper m.v.	21.600	938
VM acoustics, lydundersøgelse	7.500	0
	<u>184.153</u>	<u>136.301</u>
<b>Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>		
Gebyrer, pbs og bank	26.024	21.105
Porto og kopier, annoncer m.v.	24.509	18.475
	<u>50.533</u>	<u>39.580</u>
<b>Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:</b>		
Bestyrelsesmøder	3.017	1.276
Gaver	5.239	8.544
Generalforsamlinger	15.593	23.194
Gårdfest, musik, underholdning m.v.	53.320	3.373
	<u>77.169</u>	<u>36.387</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 8 - Ejendommens værdi:</b>	
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 2022	495.379.701
Årets opskrivning til dagsværdi	4.400.000
	499.779.701
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>548.300.000</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	<b>204.000.000</b>

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 21. december 2022 af Investment Analyst, MSc. Finance, Frederik Just-Asmussen og MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, Stig Plon Kjeldsen, Nordicals , Vester Farigmagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 456.800.000 eller 671.700.000.

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 Plon Kjeldsen og MDE, Partner, CEO, Jacob Lund, Nordicals , Vester Farigmagsgade 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 lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - 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 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	1.156.593	578.090	578.503	578.474
b)	2.794.985	145.300	2.649.684	2.597.913
c)	5.570.966	718.410	4.852.556	4.340.105
d)	14.045.000	390.970	13.654.030	10.795.621
e)	15.683.000	411.907	15.271.093	11.975.081
	<u>39.250.544</u>	<u>2.244.677</u>	37.005.866	30.287.194
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-2.235.482</u>	<u>-2.235.482</u>
			<u>34.770.384</u>	<u>28.051.712</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 kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6773%, udløber 2051
- e) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6159%, udløber 2051

### Note 10 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2022 (overskud)	765.744
Vaskeriindtægter	244.640
Vaskeriudgifter:	
Vaskepulver m.v.	26.353
Vand, aflæst forbrug 447 m <sup>3</sup>	17.272
Elforbrug	36.489
Gas til tørretumbler	63.767
Vinduespolering	3.925
Internet	1.007
Service og reparationer	40.816
Administration af vaskeri	5.000
Revision af vaskeri	2.500
	<u>-197.129</u>
	<u>813.255</u>

### Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 548.300.000.

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 erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ved erhvervsmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

### Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 8 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		520.999.015
Reserve til udskiftning af døre, bagtrapper		-9.642.000
Reserve til kursregulering		-7.000.000
Reserve iht. vedligeholdelsesplan		-25.000.000
Reserve til værdiregulering		-112.675.775
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	486.800.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-548.300.000	-61.500.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		305.181.240
Andelskapital		5.868.870
Andelskronens værdi	305.181.240 =	52,0000
	5.868.870	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 52,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 52,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 71,1989.



## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 52,0000:

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
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
transport	3.015,4	904.620	47.040.240	47.040.240

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.015,4	904.620	47.040.240	47.040.240
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	982.800	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
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
transport	6.479,4	1.943.820	101.078.640	101.078.640

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.479,4	1.943.820	101.078.640	101.078.640
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.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
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
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
transport	9.774,4	2.932.320	152.480.640	152.480.640

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	9.774,4	2.932.320	152.480.640	152.480.640
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	2.652.000	2.652.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	126,0	37.800	1.965.600	1.965.600
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
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
transport	13.007,4	3.902.220	202.915.440	202.915.440

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.007,4	3.902.220	202.915.440	202.915.440
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
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
transport	17.128,4	5.138.520	267.203.040	267.203.040

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	17.128,4	5.138.520	267.203.040	267.203.040
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>305.181.240</u>	<u>305.181.240</u>

## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	225	19.415	19.415	19.352
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	5	428	428	491
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Bryggenet)	1	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	232	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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	486.800.000	24.410
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	154.317.775	7.738

## Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	32

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	522
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	12

		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	84	-692	212

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.638
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.386
K3	Teknisk andelsværdi	17.024

		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	39	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	168	900	18
M3	Vedligeholdelse i alt	197	939	45

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	73	73	115

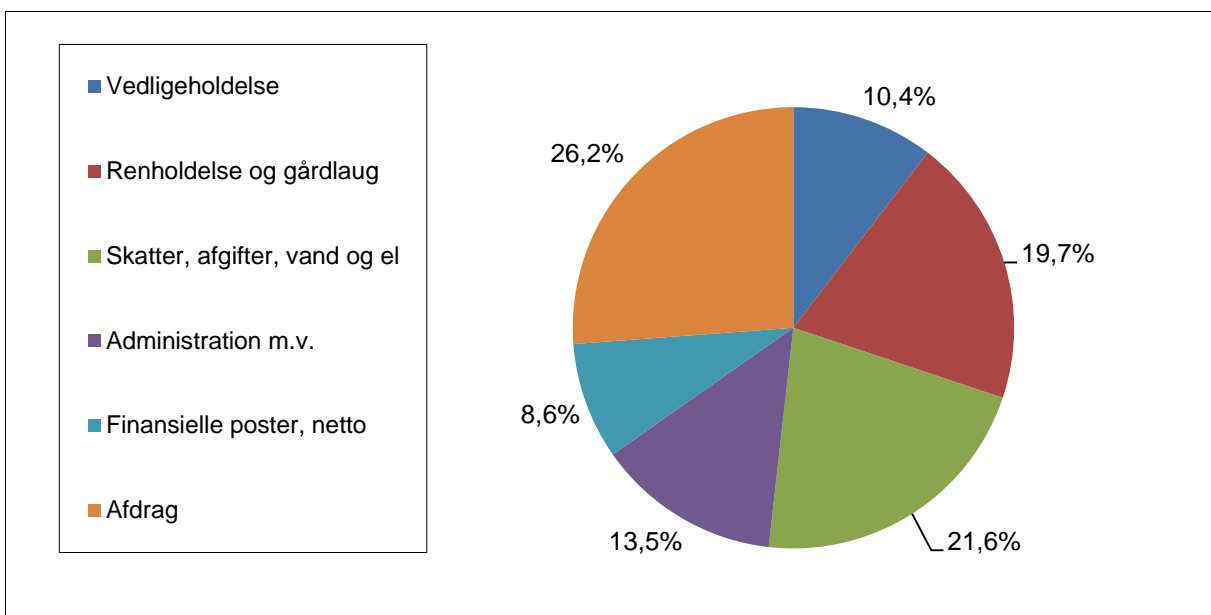


## Note 14 - Nøgleoplysninger

### 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.453	10.229
Valuarvurdering	28.096	27.493
Anskaffelsessum (kostpris)	2.486	2.433
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.386	1.356
Foreslået andelsværdi	15.638	15.303
Reserver uden for andelsværdi	7.908	7.738
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		522
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		533
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		10,4
Renholdelse og gårdlaug		19,7
Skatter, afgifter, vand og el		21,6
Administration m.v.		13,5
Finansielle poster, netto		8,6
Afdrag		26,2
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Bergthora

### Bilag 4 til årsrapporten for 2022

#### 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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	486.800.000	24.410
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	154.317.775	7.738

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	522

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.638
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.386
K3	Teknisk andelsværdi	17.024

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94