

**Andelsboligforeningen  
Bergthora**

**Årsrapport for 2024**  
(30. 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: 226 beboelsesandele og 1 erhvervsandele  
Lejere: 4 bolig og 1 øvrige lejemål

**Bestyrelse**

Rasmus Strange Petersen (formand)  
Jeppe Greve  
Zach Willum Byrd Hansen  
Lisa Marianne La Cour  
Anton Kjær Hansen

**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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 19. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bergthora skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 2024.

København, den 19. marts 2025

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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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. Budgetet i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 19. marts 2025  
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

Note	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	10.321.338	10.321.500	10.166.591
	64.266	64.500	63.744
	182.887	181.000	182.336
	18.026	18.000	17.922
	60.623	0	9.860
	<b>10.647.140</b>	<b>10.585.000</b>	<b>10.440.453</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	824.334	833.000	705.260
	0	0	1.074
	1.113.517	1.114.000	1.083.189
	788.962	797.000	677.890
	427.779	427.000	402.266
	144.338	150.000	124.796
	57.676	60.000	55.680
1	1.600.713	1.475.000	1.388.544
2	447.065	460.000	438.512
3	571.886	500.000	681.107
4	1.934.357	2.200.000	9.298.604
	16.063	16.000	19.567
	328.100	329.000	312.770
	54.500	57.000	52.000
5	154.921	153.000	138.673
6	49.540	62.000	45.699
	27.650	28.000	27.650
7	145.001	160.000	88.081
	3.711	0	7.149
	0	0	0
	<b>8.690.113</b>	<b>8.821.000</b>	<b>15.548.511</b>
	<b>1.957.027</b>	<b>1.764.000</b>	<b>-5.108.058</b>
		0	
<b>Resultatdisponering:</b>			
	1.841.686	1.838.000	2.225.750
	0	0	-9.298.603
	115.341	-74.000	1.964.795
	<b>1.957.027</b>	<b>1.764.000</b>	<b>-5.108.058</b>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8	Ejendommens værdi	554.900.000	554.500.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>554.900.000</b>	<b>554.500.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	8.486	0
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	2.344	130.069
	Andre tilgodehavender	5.077	564
	Mellemregning med Leif	12.232	0
	Forudbetalt forsikring	331.164	313.918
	Forudbetalt lokaleleje	4.840	4.532
	Forudbetalt AES	0	2.620
	Energimærke, rest 9 år	17.550	19.500
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>381.693</b>	<b>471.203</b>
	Nordea Bank, driftskonto	4.525.681	6.677.300
	Foreningskasse	1.820	2.996
	Mellemregning med administrator	70.820	66.373
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.598.321</b>	<b>6.746.669</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.980.014</b>	<b>7.217.872</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>559.880.014</b>	<b>561.717.872</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>403.673.116</u>	<u>395.981.946</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve iht. vedligeholdelsesplan	30.000.000	25.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>89.031.245</u>	<u>100.193.379</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>119.031.245</u>	<u>125.193.379</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>522.704.361</u>	<u>521.175.325</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>208.436</u>	<u>200.043</u>
9	Prioritetsgæld	<u>29.896.052</u>	<u>28.165.186</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>29.896.052</u>	<u>28.165.186</u>
9	Prioritetsgæld	1.921.851	1.666.413
	Forudbetaling boligafgift m.v.	4.202	7.588
	Skyldige fraflyttere	6.156	0
	Deposita	29.900	29.900
	Nordea, byggekredit	0	3.714.497
10	Vaskeriregnskab	546.599	856.091
	Igangværende handler	2.957.452	4.172.846
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a conto	1.023.007	
	Afholdte udgifter	<u>-562.565</u>	497.172
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	2.202.400	
	Afholdte udgifter	<u>-1.622.461</u>	823.970
	Skyldige omkostninger	<u>564.624</u>	<u>408.841</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>7.071.165</u>	<u>12.177.318</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>36.967.217</u>	<u>40.342.504</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>559.880.014</u></u>	<u><u>561.717.872</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Andelsindskud:</b>		
Saldo 1. januar	5.905.170	5.868.870
Salg af lejemål	0	36.300
	<u>5.905.170</u>	<u>5.905.170</u>
<b>Opskrivningsfond, ejendom:</b>		
Saldo 1. januar	503.572.127	499.779.701
Årets regulering til dagsværdi	1.786.000	3.792.426
	<u>505.358.127</u>	<u>503.572.127</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	4.948.518	6.718.672
Årets kursregulering	-827.991	-1.770.154
	<u>4.120.527</u>	<u>4.948.518</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	-118.443.869	-145.686.003
Årets afdrag prioritetsgæld	1.841.686	2.225.750
Overført resultat	115.341	1.964.795
Salg af lejemål, merværdi	0	1.839.796
Forbedringsandel tilskrevet ejendommen	-1.386.000	1.386.000
Regulering af reserve iht. vedligeholdelsesplan	-5.000.000	0
Regulering af reserve til udskiftning af døre, bagtrapper	0	343.397
Regulering af reserve til værdiregulering	11.162.134	19.482.396
	<u>-111.710.708</u>	<u>-118.443.869</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>403.673.116</u></u>	<u><u>395.981.946</u></u>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Note 1 - Viceværter m.v.:</b>		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn, pension og feriepenge, viceværter	1.428.504	1.283.696
Husleje og el, kontor	30.062	31.274
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	53.113	21.787
Personaleomkostninger	49.115	10.604
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.560.794	1.347.361
Egne lønudgifter	17.550	17.550
ATP, AER og VEU	22.369	23.633
	<u>1.600.713</u>	<u>1.388.544</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Ejendomsservice, trappevask	386.580	375.680
Vinduespudsning	56.000	55.200
Skadedyrsbekæmpelse	2.632	7.632
Vask af container	1.853	0
	<u>447.065</u>	<u>438.512</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, eftergået anlæg vedr. port og reparation dørtelefon	6.711	10.972
Glarmester, reparation af rude	0	8.139
Gård- og haveanlæg, udskiftning af sand i sandkasser m.v.	35.758	19.474
Istandsættelse af lejebolig	0	39.857
Kloak og brønde, sugning af brønde	6.563	87.716
Låseservice, nøgler og hængelåse	25.792	41.003
Maler, maling efter vandskade m.v.	90.725	89.213
Materialer og småanskaffelser	7.185	18.497
Murer, genetablering af udluftningskanal og væg m.v.	64.943	20.763
Selvrisiko	0	8.658
Tag, reparation af tag	49.445	22.250
Tømrer, fugning af døre, reetablering af loft m.v.	168.293	227.005
Varmeanlæg, rens af beholder, udskiftning af veksler m.v.	60.127	28.115
Ventilation, rens af ventilation	4.375	0
VVS, nyt toilet, ændret vandinstallationer m.v.	51.969	59.445
	<u>571.886</u>	<u>681.107</u>

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:</b>		
Nordea, provision for garanti	5.000	20.000
Juul & Nielsen, entreprenør, udskiftning af døre	0	9.572.809
Bang & Beenfeldt, vedr. udskiftning af døre bagtrappe	0	312.500
Birks, loftsprojekt	944.334	0
Troax, loftsprojekt	482.281	0
JunkBuster, containere m.v.	30.470	0
Boligexperten	157.113	204.289
Nordea byggekredit	47.201	99.434
Nordea låneoptagelsesomkostninger	19.128	0
Maling, inkl. ekstraarbejde	0	88.500
Renovering af facade	248.830	0
Alm. brand entreprise forsikring	0	17.646
Redmark, gennemgang af byggesag	0	5.000
Heraf forbedringsandel tilskrevet ejendommens værdi	0	-1.021.574
	<u>1.934.357</u>	<u>9.298.604</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, lønadministration og digital postkasse	9.505	9.505
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. altaner og teknisk rådgivning	0	88.172
Boligexperten advokater vedr. inkasso	4.312	3.646
Bøgh og Helstrup, miljøundersøgelser	0	10.875
Holmsgaard, besigtigelse revner i muret stik	11.375	0
Jesper Kusk Arkitekter, skraldeskure tegninger m.v.	79.875	0
Junkbuster, ansøgning råden over offentligvej	604	0
Institut for bygningsmiljø, fugt- og skimmelundersøgelse	16.562	0
Redmark, deltagelse på generalforsamling	0	4.600
Redmark, deltagelse på budgetmøde	3.000	0
Savills, valuarvurdering	20.000	20.000
SBS, rådgivning vaskeri	4.813	0
Waitly, venteliste	3.000	0
	<u>154.921</u>	<u>138.673</u>
<b>Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>		
Gebyrer, pbs og bank	21.976	20.735
Porto og kopier, annoncer m.v.	21.083	24.964
Øvrige omkostninger	6.481	0
	<u>49.540</u>	<u>45.699</u>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:</b>		
Bestyrelsesmøder	16.845	6.164
Gaver	6.122	5.193
Generalforsamlinger	16.772	15.530
Gårdfest, musik, underholdning m.v.	105.262	61.194
	145.001	88.081
		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
Tilgang 2023, bagtrapper		1.021.574
		49.541.873
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2024		503.572.127
Årets regulering til dagsværdi		1.786.000
		505.358.127
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>		554.900.000
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>		204.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 31. januar 2025 af Associate Director, MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE Thorbjørn Rifbjerg Erichsen og partner, M.Sc. Economics, MRICS Diploma of Valuation, MDE, Stig Plon Kjeldsen, Savills, Vester Farimagsgade 7. 3,

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,60%. 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. 464.900.000 eller 675.200.000.

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 på kr. 486.800.000, foretaget den 17. juni 2020 af MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, Stig Plon Kjeldsen og MDE, Partner, CEO, Jacob Lund, Nordicals, Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

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 2024	Optaget	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	2.513.418	0	110.588	2.402.830	2.506.602
b)	4.126.783	0	733.212	3.393.571	3.134.740
c)	13.285.187	0	375.070	12.910.117	11.079.922
d)	14.854.729	0	423.132	14.431.597	12.290.443
e)	0	3.000.000	199.684	2.800.315	2.806.196
	<u>34.780.117</u>	<u>3.000.000</u>	<u>1.841.686</u>	35.938.430	31.817.903
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-1.921.851</u>	<u>-1.921.851</u>
				<u>34.016.579</u>	<u>29.896.052</u>

- a) Nordea, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 3,6931%, rentetilpasses n.g. 1/10 2028, 2040
- b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6773%, udløber 2051
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6159%, udløber 2051
- e) Nordea, variabelt CIBOR6 lån med afdrag, p.t. 3,8400%, udløber i 2034

### Note 10 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2024 (overskud)	856.091
Vaskeriindtægter	256.086
Vaskeriudgifter:	
Vaskepulver m.v.	37.688
Vand, aflæst forbrug 416 m <sup>3</sup>	17.812
Elforbrug	22.792
Gas til tørretumbler	34.517
Vinduespolering	8.537
Internet	900
Service og reparationer	435.832
Administration af vaskeri	5.000
Revision af vaskeri	2.500
	<u>-565.578</u>
	<u>546.599</u>

### Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 7.000.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 554.900.000.

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 erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 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		522.704.361
Reserve iht. vedligeholdelsesplan		-30.000.000
Reserve til værdiregulering		-89.031.245
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	486.800.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	1.021.574	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-554.900.000	-67.078.426
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		336.594.690
Andelskapital		5.905.170
Andelskronens værdi	$\frac{336.594.690}{5.905.170} =$	57,0000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 56,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 57,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 72,0768.



## Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 57,0000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	991.200	1.008.900
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.545.600	1.573.200
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	1.428.000	1.453.500
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	1.428.000	1.453.500
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	974.400	991.800
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	1.065.120	1.084.140
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	974.400	991.800
transport	3.073,4	922.020	51.633.120	52.555.140

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.073,4	922.020	51.633.120	52.555.140
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
052, Gunløgsgade 52, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	2.788.800	2.838.600
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	974.400	991.800
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	2.788.800	2.838.600
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	2.536.800	2.582.100
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.730.400	1.761.300
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
102, Gunløgsgade 60, 4.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
transport	6.731,4	2.019.420	113.087.520	115.106.940

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.731,4	2.019.420	113.087.520	115.106.940
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	2.335.200	2.376.900
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	1.024.800	1.043.100
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	1.344.000	1.368.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	2.049.600	2.086.200
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.898.400	1.932.300
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	2.856.000	2.907.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
transport	10.322,4	3.096.720	173.416.320	176.513.040

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	10.322,4	3.096.720	173.416.320	176.513.040
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	974.400	991.800
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	1.394.400	1.419.300
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	1.411.200	1.436.400
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	2.066.400	2.103.300
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	1.411.200	1.436.400
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	974.400	991.800
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	2.116.800	2.154.600
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	84,0	25.200	1.411.200	1.436.400
transport	13.721,4	4.116.420	230.519.520	234.635.940

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.721,4	4.116.420	230.519.520	234.635.940
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	974.400	991.800
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.680.000	1.710.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.680.000	1.710.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.680.000	1.710.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	1.041.600	1.060.200
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.680.000	1.710.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	2.049.600	2.086.200
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	2.184.000	2.223.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.680.000	1.710.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	2.049.600	2.086.200
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.814.400	1.846.800
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.965.600	2.000.700
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	2.620.800	2.667.600
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	2.049.600	2.086.200
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	2.083.200	2.120.400
transport	18.074,4	5.422.320	303.649.920	309.072.240

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	18.074,4	5.422.320	303.649.920	309.072.240
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	1.377.600	1.402.200
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.982.400	2.017.800
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	1.276.800	1.299.600
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.512.000	1.539.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	2.032.800	2.069.100
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.537.200	1.564.650
265, Artillerivej 60, 2. tv.	121,0	36.300	2.032.800	2.069.100
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	2.032.800	2.069.100
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.528.800	1.556.100
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	2.032.800	2.069.100
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.478.400	1.504.800
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	2.570.400	2.616.300
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	1.058.400	1.077.300
	<u>19.683,9</u>	<u>5.905.170</u>	<u>330.689.520</u>	<u>336.594.690</u>

## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	226	19.536	19.536	19.415
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	4	307	307	428
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
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

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

	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	487.821.574	24.461
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	119.031.245	5.969

## Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24

	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	534
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	9

		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	212	-260	100

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	17.142
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.629
K3	Teknisk andelsværdi	18.771

		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	34	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	466	97
M3	Vedligeholdelse i alt	45	500	126

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	115	113	94

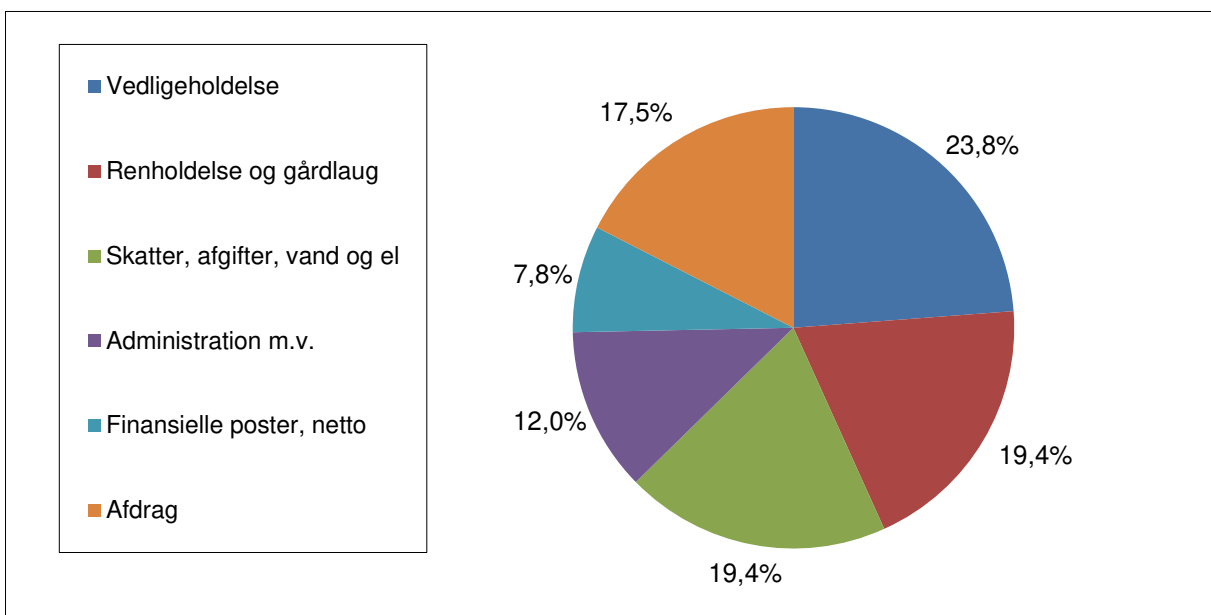


## Note 14 - Nøgleoplysninger

### 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	10.389	10.229
Valuarvurdering	28.259	27.824
Anskaffelsessum (kostpris)	2.523	2.484
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.629	1.604
Foreslået andelsværdi	17.142	16.878
Reserver uden for andelsværdi	6.062	5.969
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		534
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		596
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		23,8
Renholdelse og gårdlaug		19,4
Skatter, afgifter, vand og el		19,4
Administration m.v.		12,0
Finansielle poster, netto		7,8
Afdrag		17,5
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Bergthora

### Bilag 4 til årsrapporten for 2024

#### 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	487.821.574	24.461
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	119.031.245	5.969

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	534

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	17.142
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.629
K3	Teknisk andelsværdi	18.771

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steffen Boesdal

**BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S CVR: 21397245**

**Administrator**

Serienummer: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b8c23757

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-03-19 12:53:37 UTC



## Zach Willum Byrd Hansen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 7ca67ce8-c4bc-4a3e-9a09-b558d923644e

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-19 13:06:36 UTC



## Jeppe Greve

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 16f2f3ac-d7ba-47f2-8616-f6c7288cba55

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-19 14:27:33 UTC



## Rasmus Strange Petersen

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 29bde9a0-b88e-4994-8700-c621be7c2269

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-23 14:40:09 UTC



## Anton Kjær Hansen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 0509c66e-c799-4df8-8894-819463a32ac3

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-25 14:48:46 UTC



## Lisa Marianne la Cour

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 582d045f-8df7-4c5a-8652-26399d5e702a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-25 17:45:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jørn Munch**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-03-25 17:51:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9ZROX-YPQBO-V6DHS-09LOQ-YDI7Q-WAW10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter