

# **Andelsboligforeningen Gulfoss**

## **Årsrapport for 2019/2020**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2020**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	8
Balance pr. 30. juni 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Fordeling af andelskrone pr. andel	22

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Gulfoss  
CVR-nr. 16 92 74 14

### Adresse

Artillerivej 66 – 80  
Gulfossgade 1 – 11  
Halfdansgade 22 – 38  
Leifsgade 17 - 27  
2300 København S

### Bestyrelse

Marie Nielsen (Formand)  
Christina Lyng Christensen  
Marie Enggaard  
Bodil Henriques  
Lars Peter Jensen

### Administrator

Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Tlf.nr. 70 22 22 15

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019/2020 for Andelsboligforeningen **Gullfoss**.

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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. november 2020

### Bestyrelse

---

Marie Nielsen

---

Christina Lyng Christensen

---

Marie Enggaard

---

Bodil Henriques

---

Lars Peter Jensen

### Administrator

---

Cobblestone A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gullfoss

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gullfoss for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Gullfoss har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, samt 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 eller 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, og 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 6. november 2020  
**Grant Thornton**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gullfoss er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

### Tilgodehavender

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

### Passiver

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2019/2020	2019/2020	2018/2019
2	Boligafgift	7.256.886	7.161.082	7.034.634
3	Lejeindtægter	66.680	155.097	153.102
4	Øvrige indtægter	223.816	218.200	221.667
		<u>7.547.382</u>	<u>7.534.379</u>	<u>7.409.403</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	1.263.007	1.258.000	1.195.416
	Elforbrug	166.020	150.000	171.176
	Vandforbrug	600.979	645.000	632.438
	Renovation	508.655	504.000	488.807
5	Forsikringer og abonnementer	321.223	322.000	276.287
	Bryggenet	57.760	58.000	58.335
6	Anden renholdelse	802.908	735.000	704.982
7	Personaleomkostninger	760.156	781.500	879.244
8	Foreningsomkostninger og administration	802.554	881.000	738.467
9	Vedligeholdelse, mindre løbende	595.475	1.330.000	723.957
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	991.270	995.000	451.625
14	Afskrivning	50.894	0	50.894
		<u>6.920.901</u>	<u>7.659.500</u>	<u>6.371.628</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	626.481	-125.121	1.037.775
	Låneomkostninger inkl. kurstab	-2.491.383	0	0
11	Finansielle omkostninger	-513.467	-596.000	-620.068
	<b>Årets driftsresultat</b>	-2.378.369	-721.121	417.707
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>-2.378.369</u>	<u>-721.121</u>	<u>417.707</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	875.987	755.000	748.623
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	0	-50.894
	Overført restandel af årets resultat	-3.203.462	-1.476.121	-280.022
	Disponeret i alt	<u>-2.378.369</u>	<u>-721.121</u>	<u>417.707</u>

## Balance pr. 30. juni 2020

Note	Aktiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
13	Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter: Dagsværdi pr. 30. juni 2020	495.000.000	436.250.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>197.738</u>	<u>248.632</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>495.197.738</u>	<u>436.498.632</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
15	Tilgodehavender	38.755	19.778
	Boligafgiftsrestancer	4.257	320
	Forudbetalte omkostninger	<u>181.180</u>	<u>140.112</u>
		<u>224.192</u>	<u>160.210</u>
16	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.835.849</u>	<u>6.256.141</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.060.041</u>	<u>6.416.351</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>500.257.779</u>	<u>442.914.983</u>

## Balance pr. 30. juni 2020

Note	Passiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelskapital	<u>46.801</u>	<u>46.801</u>
	<b>Reserver</b>		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	476.034.661	417.284.661
18	Overført resultat mv.	<u>-75.390.717</u>	<u>-78.723.756</u>
		<u>400.643.944</u>	<u>338.560.905</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
19	Reserveret til kursregulering mv.	5.000.000	0
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>56.000.000</u>	<u>66.711.408</u>
		<u>61.000.000</u>	<u>66.711.408</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>461.690.745</u>	<u>405.319.114</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Prioritetsgæld	34.285.461	32.739.152
	Depositum	0	76.955
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	<u>64.967</u>	<u>0</u>
		<u>34.350.428</u>	<u>32.816.107</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Boligafgift, indgået før forfald	19.165	622
21	Varmeregnskab	265.666	208.915
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.121.333	3.737.345
22	Øvrig gæld	<u>810.442</u>	<u>832.880</u>
		<u>4.216.606</u>	<u>4.779.762</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.567.034</u>	<u>37.595.869</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>500.257.779</u>	<u>442.914.983</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
23	<b>Eventualforpligtelse</b>		
24	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2020

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	18.965.339
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 14. maj 2020	495.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	207.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** 461.690.745

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -61.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	495.000.000	
Bogført værdi	<u>495.000.000</u>	<u>0</u>
		400.690.745

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.285.461	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>34.665.606</u>	<u>-380.145</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 400.310.600

Andelskapital 46.800,5

**Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020** 8.553,55

Ejendommen er pr. 14. maj 2020 vurderet af valuar Scheel & Co. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020	8.553,55
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019	7.184,43
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2018	7.184,43
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2017	6.505,98

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 14. maj 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 14. maj 2020 var kr. 495.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, 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 til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>2. Boligafgifter</b>			
Boligafgifter	6.545.466	6.449.682	6.323.214
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	<u>711.420</u>	<u>711.400</u>	<u>711.420</u>
	<u>7.256.886</u>	<u>7.161.082</u>	<u>7.034.634</u>
<b>3. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	155.867	155.097	150.994
Fælles modernisering	2.108	0	2.108
Tomgang	<u>-91.295</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>66.680</u>	<u>155.097</u>	<u>153.102</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	151.704	150.000	151.244
Leje loftsrum	22.412	22.200	22.411
Kælder/loftsleje	45.697	46.000	45.754
Gebyr navneskilte	1.600	0	1.200
Tomgange kælderleje mv.	-13.389	0	-14.636
Sundhedsforsikring tidligere vicevært	0	0	12.063
Inddrivelse gammel gæld	12.500	0	0
Gevinst på fraflyttere	<u>3.292</u>	<u>0</u>	<u>3.631</u>
	<u>223.816</u>	<u>218.200</u>	<u>221.667</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>			
Bygningsforsikring	299.550	300.000	258.356
Traktorforsikring	5.696	6.000	2.836
Ansvarsforsikring	7.272	7.500	7.600
Arbejdsskade-forsikring	1.989	2.000	965
Falck assistance	2.341	2.200	2.230
Servicecentralen	<u>4.375</u>	<u>4.300</u>	<u>4.300</u>
	<u>321.223</u>	<u>322.000</u>	<u>276.287</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>6. Anden renholdelse</b>			
Rengøringselskab	717.112	715.000	694.515
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	32.846	10.000	6.085
Bortkørsel af affald	48.700	0	0
Materialebrug snerydning	0	0	4.382
Grafittiafrensning	4.250	10.000	0
	<u>802.908</u>	<u>735.000</u>	<u>704.982</u>
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger (vicevært)	760.015	765.000	855.306
Regulering feriepengeforpligtelse	11.639	0	3.344
Bidrag til barselsfonden	5.667	5.000	4.591
Lønrefusion rødovre kommune	-37.977	0	0
ATP mv.	4.544	5.000	4.544
Arbejdstøj	4.118	6.500	5.271
Øvrige personaleomkostninger	12.150	0	6.188
	<u>760.156</u>	<u>781.500</u>	<u>879.244</u>
<b>8. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Generalforsamling og møder	48.507	35.000	38.056
Sommerfest og fastelavn	60.892	75.000	58.440
Kontorhold og porto	29.484	50.000	33.691
Gebyrer PBS mv.	23.032	25.000	23.628
Gaver	3.352	3.000	2.095
Bestyrelshonorar	150.000	150.000	150.000
Telefon, kontor og viceværter	10.003	10.000	11.095
Revision og regnskab	31.000	31.000	30.375
Administrationshonorar	281.518	282.000	275.238
Anden assistance administrator	67.375	80.000	25.875
Honorar valuarvurdering, 2 stk.	77.500	34.000	33.750
Advokathonorar	6.785	100.000	49.913
Forbrugsafgifter, tab	6.412	0	0
Varme, foreningens andel	6.694	6.000	6.311
	<u>802.554</u>	<u>881.000</u>	<u>738.467</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	37.666		5.975
Murer	32.640		48.517
Maler	9.384		5.421
Elektriker	58.093		43.200
VVS-sanitet	81.715		246.715
Kloakarbejde	0		138.961
Drift af vaskeri	42.573		28.421
Glarmester	41.326		11.193
Reparation af låse, dørpumper og nøgler mv.	24.479		33.291
- Indgået vedr. navneskilte	-200		-500
- Salg af nøgler	-11.430		-9.425
Diverse småanskaffelser, værktøj mv.	10.354		6.342
Gartner og haveanlæg	25.351	30.000	21.321
Reparation af traktor og fejmaskine mv.	13.657		14.619
Affugter	0		11.370
Honorar teknisk rådgiver	202.367	300.000	87.286
Energimærke	27.500		0
Vedligeholdelsesplan	0		31.250
Budgetteret vedligeholdelse		1.000.000	
	<u>595.475</u>	<u>1.330.000</u>	<u>723.957</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Maling af trappeopgange	200.000	200.000	200.000
Opretning af chaussésten på kørevej	0	0	70.000
Varmemålere elektroniske	0	0	181.625
Mure/smedearbejde kælder	498.000	465.000	0
Cykelstativer	173.270	180.000	0
Ny port	120.000	150.000	0
	<u>991.270</u>	<u>995.000</u>	<u>451.625</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	504.668	596.000	616.515
Bankrenter	8.411	0	0
Kreditorrenter	<u>388</u>	<u>0</u>	<u>3.553</u>
	<u>513.467</u>	<u>596.000</u>	<u>620.068</u>
<b>12. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst er negativ og der afsættes derfor ikke skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 13. Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	17.785.038	889.328	290.973	18.965.339
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.785.038</b>	<b>889.328</b>	<b>290.973</b>	<b>18.965.339</b>
Opskrivninger primo	417.284.661	0	0	417.284.661
Årets opskrivninger	58.750.000	0	0	58.750.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>476.034.661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>476.034.661</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>493.819.699</b>	<b>889.328</b>	<b>290.973</b>	<b>495.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 14. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 207.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,5% til 4,00% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 80,57 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen til ca. 6.710 pr. indskudt andelskrone. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Tidl. års afskrivninger</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Ultimo værdi</u>
<b>14. Driftsmidler og inventar</b>				
Stiga redskabsbærer Titan	256.870	128.435	25.687	102.748
Tørretumbler	58.341	35.004	5.834	17.503
Vaskeudstyr og vaskemaskine	193.725	96.865	19.373	77.487
	<u>508.936</u>	<u>260.304</u>	<u>50.894</u>	<u>197.738</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>15. Tilgodehavender</b>		
Mellemregning vurderinger/elrapporter	10.250	8.600
Udlæg beboer	0	551
Krediteret regning	0	7.578
Bryggenet	28.505	0
Diverse tilgodehavende	0	3.049
	<u>38.755</u>	<u>19.778</u>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	630	1.093
Danske Bank 104 49243	13.309	7.823
Danske Bank, driftskonto (kreditmax kr. 100.000)	4.821.910	6.247.225
	<u>4.835.849</u>	<u>6.256.141</u>
<b>17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	417.284.661	380.734.661
Årets opskrivning	58.750.000	36.550.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>476.034.661</u>	<u>417.284.661</u>
<b>18. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	-78.723.756	-42.143.326
Reserveret til kursregulering mv.	5.711.408	-36.998.137
Betalte prioritetsafdrag	875.987	748.623
Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	-50.894
Overført restandel af årets resultat	-3.203.462	-280.022
	<u>-75.390.717</u>	<u>-78.723.756</u>
<b>19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til kursregulering mv.</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	5.000.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	66.711.408	29.713.271
Årets hensættelse	0	36.998.137
Anvendt af årets hensættelse	-10.711.408	0
	<u>56.000.000</u>	<u>66.711.408</u>

## Noter til årsrapporten

### 20. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, var.obl.lån, rentemax. 5%	Indfriet			
2 Nordea Kredit, obl.lån, 2%	Indfriet			
3 Nordea Kredit, kont.lån 3,1506%	Indfriet			
4 Nordea Kredit, obl.lån 2%	Indfriet			
5 Nordea Kredit, obl.lån 1%	19.953.725	20.274.291	99,5110	20.175.150
6 Nordea Kredit, obl.lån 1%	12.788.736	13.031.161	99,5110	12.967.439
7 Nordea Kredit, obl.lån 1%	<u>1.543.000</u>	<u>1.543.000</u>	98,7050	<u>1.523.018</u>
	<u>34.285.461</u>	<u>34.848.452</u>		<u>34.665.606</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, var.obl.lån, rentemax. 5%	69.625	543.275	Indfriet
2 Nordea Kredit, obl.lån, 2%	197.092	0	Indfriet
3 Nordea Kredit, kont.lån 3,1506%	33.293	25.173	Indfriet
4 Nordea Kredit, obl.lån 2%	39.510	0	Indfriet
5 Nordea Kredit, obl.lån 1%	111.623	216.275	574.725
6 Nordea Kredit, obl.lån 1%	48.259	91.264	363.662
7 Nordea Kredit, obl.lån 1%	<u>5.266</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>504.668</u>	<u>875.987</u>	<u>938.387</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
5 Nordea Kredit, obl.lån 1%	29,50 år	-	-
6 Nordea Kredit, obl.lån 1%	29,75 år	-	-
7 Nordea Kredit, obl.lån 1%	29,75 år	9,75 år	-

### 21. Varmeregnskab

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Varme indbetalt aconto	1.117.701	1.123.833
Køb af varme	-842.373	-880.362
Varmeudgifter - reparationer	-7.175	-37.848
Varmeafregning tidligere år	<u>-2.487</u>	<u>3.292</u>
	<u>265.666</u>	<u>208.915</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>22. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	31.000	30.375
Cobblestone A/S	9.700	9.790
Skyldigt bestyrelseshonorar	0	7.245
Hensat el maj og juni 2020	23.936	24.000
CTS A/S, udskiftning af automatik i varmecentraler	0	181.625
Benny Johansen & Sønner, indregulering af udsugning	0	153.738
Mellemregning med andelshaver	0	2.994
Nordea kredit	360.989	0
Afsat til ny port	120.000	0
Diverse kreditorer	153.698	255.656
A-skat, AM-bidrag og ATP	98.126	55.030
Feriepengeforpligtelse	12.993	112.427
	<u>810.442</u>	<u>832.880</u>

## 23. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.285.461, er der stillet sikkerhed på kr. 34.593.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2020 på kr. 495.000.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev for kr. 1.691.665, som ligger i foreningens eget depot.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegæld i foreningens ejendomme, herunder pengeinstituttgæld, sikret ved ejerpantebrev, dog kun såfremt panthaver har taget forbehold herom. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Gullfoss anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	231	20.676
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	214
	<hr/>	<hr/>
	232	20.890
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	232	20.890

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
C3 <i>Vedligeholdelsesfond opkræves, af historiske årsager, efter andre fordelingsnøgler</i>				

D1 <b>Stiftelsesår</b>			1960	
D2 <b>Ejendommens opførelsesår</b>			1927	

#### Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 <b>Anvendt vurderingsprincip</b>				Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 14. maj 2020
-------------------------------------	--	--	--	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	23.696
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	61.000.000	2.920
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	12,32%	

#### Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

## Noter til årsrapporten

### 24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	359	359
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	8	741
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	1.586.745	15%
Øvrige omkostninger	5.334.156	49%
Finansielle poster, netto	3.004.850	28%
Afdrag	875.987	8%
I alt	<u>10.801.738</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 96%

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>58</u>	<u>20</u>	<u>-115</u>

#### **Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	10.012	9.909
Valuarvurdering	23.941	23.696
Anskaffelsessum (kostpris)	917	908
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	19.361	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.621	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	20.982	
Reserver uden for andelsværdi	2.950	

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	18	35	29
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>9</u>	<u>22</u>	<u>47</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>27</u>	<u>56</u>	<u>76</u>

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 92%  
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>42</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
Halfdanskgade 36, st.	208,63	1.784.527,95
Halfdanskgade 36, 1.	219,24	1.875.281,16
Halfdanskgade 36, 2.tv.+Hg38, 2.th.	198,96	1.701.815,08
Halfdanskgade 36, 2.th.	116,19	993.837,43
Halfdanskgade 36, 3.	211,41	1.808.306,83
Halfdanskgade 36, 4.	227,08	1.942.341,02
Halfdanskgade 36, 5.tv.	91,08	779.057,69
Halfdanskgade 36, 5.th.	110,85	948.161,45
Halfdanskgade 38, st.	193,82	1.657.849,82
Halfdanskgade 38, 1.tv.	100,56	860.145,38
Halfdanskgade 38, 1.th.	98,30	840.814,35
Halfdanskgade 38, 2.tv.	101,82	870.922,86
Halfdanskgade 38, 3.tv.+Hg38, 4.tv.	209,79	1.794.450,07
Halfdanskgade 38, 3.th.	97,47	833.714,90
Halfdanskgade 38, 4.th.	97,19	831.319,90
Halfdanskgade 38, 5.th.	93,38	798.730,86
Artillerivej 66, st.	256,81	2.196.638,18
Artillerivej 66, 1.th.	154,95	1.325.373,18
Artillerivej 66, 1.tv. + 2.tv.	216,92	1.855.436,91
Artillerivej 66, 2.th.	154,95	1.325.373,18
Artillerivej 66, 3.	261,86	2.239.833,63
Artillerivej 66, 4.	265,94	2.274.732,13
Artillerivej 66, 5.tv	104,83	896.669,06
Artillerivej 66, 5.th.+Hg 38, 5.tv.	254,54	2.177.221,61
Artillerivej 68, st.	206,94	1.770.072,45
Artillerivej 68, 1.tv.	124,42	1.064.233,18
Artillerivej 68, 1.th.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 68, 2.	254,93	2.180.557,50
Artillerivej 68, 3.th.	124,01	1.060.726,22
Artillerivej 68, 4.th.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 68, 5.	252,90	2.163.193,78
Artillerivej 70, st.+70, 1.th.	304,27	2.602.589,85
Artillerivej 70, 1.tv.	124,50	1.064.917,46
Artillerivej 70, 2.	248,58	2.126.242,43
Artillerivej 70, 3.tv.+Av 72, 3.th.	249,07	2.130.433,67
Artillerivej 70, 3.th.+Av 68, 3.tv.	249,14	2.131.032,42
Artillerivej 70, 4.tv.	124,42	1.064.233,18
Artillerivej 70, 4.th.+ Av 68, 4.tv.	246,08	2.104.858,54
Artillerivej 70, 5.	237,83	2.034.291,73
Artillerivej 72, st.	214,53	1.834.993,92
Artillerivej 72, 1.tv.+Av 74, 1.th.	260,42	2.227.516,51
Artillerivej 72, 1.th.	124,50	1.064.917,46
Artillerivej 72, 2.	249,14	2.131.032,42
Artillerivej 72, 3.tv.	130,65	1.117.521,82
Artillerivej 72, 4.tv.	130,03	1.112.218,61
Artillerivej 72, 4.th.	133,65	1.143.182,48
Artillerivej 72, 5.	252,53	2.160.028,97
fortsat	<u>8.538,25</u>	<u>73.032.381,63</u>



## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
fortsat	8.538,25	73.032.381,63
Artillerivej 74, st.	176,68	1.511.241,90
Artillerivej 74, 1.tv.	124,29	1.063.121,21
Artillerivej 74, 2.tv.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 74, 2.th.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 74, 3.tv.	124,70	1.066.628,17
Artillerivej 74, 3.th.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 74, 4.th.	124,57	1.065.516,21
Artillerivej 74, 5.	237,76	2.033.692,98
Artillerivej 76, st.tv.	85,69	732.954,03
Artillerivej 76, st.th.	85,84	734.237,07
Artillerivej 76, 1.tv.	128,96	1.103.066,31
Artillerivej 76, 1.th.	122,60	1.048.665,71
Artillerivej 76, 2.tv.	122,54	1.048.152,50
Artillerivej 76, 2.th.	122,61	1.048.751,24
Artillerivej 76, 3.	244,80	2.093.910,00
Artillerivej 76, 4.tv.	122,11	1.044.474,47
Artillerivej 76, 4.th.+ Av 74, 4.tv.	243,52	2.082.961,45
Artillerivej 76, 5.	230,60	1.972.449,53
Artillerivej 78, st.tv.	124,48	1.064.746,39
Artillerivej 78, st.th.	85,84	734.237,07
Artillerivej 78, 1.	249,60	2.134.967,05
Artillerivej 78, 2.tv.	130,26	1.114.185,93
Artillerivej 78, 2.th.	122,85	1.050.804,10
Artillerivej 78, 3.tv.	127,42	1.089.893,84
Artillerivej 78, 3.th.	131,67	1.126.246,44
Artillerivej 78, 4.tv.	127,42	1.089.893,84
Artillerivej 78, 4.th.+ Av 78, 5.th	237,89	2.034.804,94
Artillerivej 78, 5.tv.	121,44	1.038.743,59
Artillerivej 80, st.tv.	145,03	1.240.521,92
Artillerivej 80, st.th.	97,06	830.207,94
Artillerivej 80, 1.	264,98	2.266.520,71
Artillerivej 80, 2.tv.	152,71	1.306.213,22
Artillerivej 80, 2.th.	101,44	867.672,51
Artillerivej 80, 3.	254,88	2.180.129,82
Artillerivej 80, 4.tv. + Gg 11, 4.th.	279,57	2.391.317,07
Artillerivej 80, 4.th.	98,62	843.551,49
Artillerivej 80, 5.	242,24	2.072.012,90
Gullfossgade 11, st.	231,39	1.979.206,84
Gullfossgade 11, 1.	242,80	2.076.802,89
Gullfossgade 11, 2.	241,62	2.066.709,69
Gullfossgade 11, 3.	234,72	2.007.690,17
Gullfossgade 11, 5.tv. + Gg 11, 4.tv.	246,33	2.106.996,93
Gullfossgade 11, 5.th.	105,83	905.222,61
fortsat	<u>15.607,32</u>	<u>133.498.052,93</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
fortsat	15.607,32	133.498.052,93
Gullfossgade 9, st.tv. + Gg 7, st.th.	291,70	2.495.071,67
Gullfossgade 9, st.th.	137,30	1.174.402,95
Gullfossgade 9, 1.tv.	147,17	1.258.826,53
Gullfossgade 9, 1.th.	147,17	1.258.826,53
Gullfossgade 9, 2.	303,11	2.592.667,72
Gullfossgade 9, 3.tv.	143,82	1.230.172,12
Gullfossgade 9, 3.th.+ Gg 9, 4.th.	290,99	2.488.998,65
Gullfossgade 9, 5.	288,94	2.471.463,87
Gullfossgade 7, st.tv.	140,20	1.199.208,26
Gullfossgade 7, 1.tv.	147,17	1.258.826,53
Gullfossgade 7, 1.th.+ Gg 7, 2.th.	296,07	2.532.450,70
Gullfossgade 7, 2.tv.	159,10	1.360.870,43
Gullfossgade 7, 3.	294,34	2.517.653,06
Gullfossgade 7, 4.tv. + Gg 5, 4. th,	294,34	2.517.653,06
Gullfossgade 7, 4.th. + Gg 9, 4.tv.	303,75	2.598.142,00
Gullfossgade 7, 5.	280,40	2.398.416,51
Gullfossgade 5, st.tv.	151,50	1.295.863,42
Gullfossgade 5, st.th.	140,20	1.199.208,26
Gullfossgade 5, 1.tv.	147,00	1.257.372,42
Gullfossgade 5, 1.th. + Gg 5, 2. th.	301,11	2.575.560,62
Gullfossgade 5, 3.	294,34	2.517.653,06
Gullfossgade 5, 5.	296,54	2.536.470,87
Gullfossgade 3, st.th.	139,76	1.195.444,69
Gullfossgade 3, 1.tv. + Gg 3, st.tv.	275,76	2.358.728,02
Gullfossgade 3, 1.th.	147,17	1.258.826,53
Gullfossgade 3, 2.tv. + Gg 3, 3.tv.	282,08	2.412.786,49
Gullfossgade 3, 2.th. + Gg 5, 2.tv.	294,34	2.517.653,06
Gullfossgade 3, 3.th.	147,17	1.258.826,53
Gullfossgade 3, 4.tv.	141,04	1.206.393,24
Gullfossgade 3, 4.th.+ Gg 5, 4.tv.	294,58	2.519.705,91
Gullfossgade 3, 5.tv.	145,32	1.243.002,45
Gullfossgade 3, 5.th.	140,11	1.198.438,44
Gullfossgade 1, st.tv.	186,36	1.594.040,31
Gullfossgade 1, st.th.	151,40	1.295.008,06
Gullfossgade 1, 1.th.	158,68	1.357.277,93
Gullfossgade 1, 2.	348,78	2.983.308,53
Gullfossgade 1, 3.	364,52	3.117.941,47
Gullfossgade 1, 4.tv. + Lg.27, 4.tv.	332,55	2.844.484,35
Gullfossgade 1, 4.th. + Gg 1, 5.th.	306,63	2.622.776,23
Gullfossgade 1, 5.tv.	180,73	1.545.883,80
Leifsgade 27, st.	273,05	2.335.547,89
Leifsgade 27, 1.tv.	269,07	2.301.504,75
Leifsgade 27, 1.th.+ Gg 1, 1.th.	329,40	2.817.540,66
fortsat	<u>25.512,08</u>	<u>218.218.951,50</u>

## Noter

**25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger**  
**§ 5, stk. 2, litra b, fortsat:**

**Fordeling af andelskrone pr. andel**

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
fortsat	25.512,08	218.218.951,50
Leifsgade 27, 2.th.	131,54	1.125.134,48
Leifsgade 27, 3.	282,70	2.418.089,69
Leifsgade 27, 4 tv. + Lg 27, 5.	397,78	3.402.432,67
Leifsgade 25, st.tv.	140,38	1.200.747,90
Leifsgade 25, st.th.	132,42	1.132.661,61
Leifsgade 25, 1.th.	140,78	1.204.169,32
Leifsgade 25, 2.	289,06	2.472.490,29
Leifsgade 25, 3.	282,28	2.414.497,20
Leifsgade 25, 4.tv. + Lg 23, 4.th.	282,28	2.414.497,20
Leifsgade 25, 4.th.	141,14	1.207.248,60
Leifsgade 25, 5.th.	132,42	1.132.661,61
Leifsgade 23, st.tv.	132,59	1.134.115,71
Leifsgade 23, 1.+ Lg 25, 1.tv.	423,06	3.618.666,51
Leifsgade 23, 2.	282,28	2.414.497,20
Leifsgade 23, 3.tv.	141,67	1.211.781,98
Leifsgade 23, 3.th.	141,14	1.207.248,60
Leifsgade 23, 4.tv.	141,14	1.207.248,60
Leifsgade 23, 5.tv.	132,59	1.134.115,71
Leifsgade 23, 5.th.+ Lg 25, 5.tv.	265,18	2.268.231,42
Leifsgade 21, st.tv.	138,82	1.187.404,35
Leifsgade 21, st.th.	131,88	1.128.042,69
Leifsgade 21, 1.tv.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 21, 1.th.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 21, 2.tv.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 21, 2.th.+ Lg 21, 3.th.	280,86	2.402.351,15
Leifsgade 21, 3.tv.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 21, 4.tv.	143,17	1.224.612,31
Leifsgade 21, 4.th.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 21, 5.tv.	128,72	1.101.013,46
Leifsgade 21, 5.th.	131,88	1.128.042,69
Leifsgade 19, st.tv. + Lg 17, st.th.	244,27	2.089.376,61
Leifsgade 19, st.th.	138,88	1.187.917,57
Leifsgade 19, 1.	280,86	2.402.351,15
Leifsgade 19, 2.tv. + Lg 17, 2.th.	278,56	2.382.677,98
Leifsgade 19, 2.th.+ Lg. 19,3.th.	292,00	2.497.637,74
Leifsgade 19, 3.tv.	140,43	1.201.175,57
Leifsgade 19, 4.	288,05	2.463.851,20
Leifsgade 19, 5.	263,76	2.256.085,38
Leifsgade 17, 1.+ Hg 22,1.th.	500,50	4.281.053,73
Leifsgade 17, 2.tv.	131,21	1.122.311,81
Leifsgade 17, 3.th.+ Lg 17, 4.th.	267,47	2.287.819,06
Leifsgade 17, 5.	251,95	2.155.067,91
fortsat	<u>34.259,93</u>	<u>293.044.158,02</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
fortsat	34.259,93	293.044.158,02
Halfdangsgade 22, st.tv.	123,97	1.060.384,08
Halfdangsgade 22, 1.	121,20	1.036.690,73
Halfdangsgade 22, 2.	317,67	2.717.207,47
Halfdangsgade 22, 3.tv. Hg 22, 4. tv.	245,06	2.096.133,92
Halfdangsgade 22, 3.th.+ Lg 17, 3.tv.	318,48	2.724.135,85
Halfdangsgade 22, 4.th. + Lg 17, 4.tv.	318,48	2.724.135,85
Halfdangsgade 22, 5.tv.	113,05	966.979,27
Halfdangsgade 22, 5.th.	173,76	1.486.265,53
Halfdangsgade 24, st.	134,48	1.150.281,93
Halfdangsgade 24, 1.th.	140,90	1.205.195,75
Halfdangsgade 24, 2.	282,59	2.417.148,80
Halfdangsgade 24, 3.th.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 24, 4.tv. + Hg 26, 4.th.	282,14	2.413.299,70
Halfdangsgade 24, 4.th.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 24, 5.	269,34	2.303.814,21
Halfdangsgade 26, st. + Hg 24, st.	324,50	2.775.628,24
Halfdangsgade 26, 1.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 26, 1.th.+ Hg 24, 1.tv.	282,07	2.412.700,95
Halfdangsgade 26, 2.	282,14	2.413.299,70
Halfdangsgade 26, 3.tv.	142,92	1.222.473,92
Halfdangsgade 26, 3.th.+ Hg 24, 3.tv.	304,57	2.605.155,91
Halfdangsgade 26, 4.tv.	148,46	1.269.860,61
Halfdangsgade 26, 5.tv.+Hg 28, 5.th.	297,08	2.541.089,79
Halfdangsgade 26, 5.th.	145,44	1.244.028,88
Halfdangsgade 28, st.th. + Hg 26, st.	390,00	3.335.886,02
Halfdangsgade 28, 1.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 28, 1.th.	142,92	1.222.473,92
Halfdangsgade 28, 2.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 28, 2.th.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 28, 3.	289,60	2.477.109,21
Halfdangsgade 28, 4.	282,14	2.413.299,70
Halfdangsgade 28, 5.tv.	134,67	1.151.907,10
Halfdangsgade 30, st.tv. + Hg 32, st.th.	491,54	4.204.413,89
Halfdangsgade 30, st.th. + Hg 28, st.tv.	374,77	3.205.615,40
Halfdangsgade 30, 1.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 30, 1.th.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 30, 2.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 30, 2.th. + Hg 30, 3.th.	283,99	2.429.123,77
Halfdangsgade 30, 3.tv.	141,07	1.206.649,85
Halfdangsgade 30, 4.	283,99	2.429.123,77
Halfdangsgade 30, 5.	287,26	2.457.093,89
fortsat	<u>43.399,81</u>	<u>371.222.614,28</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2019/2020</u>
fortsat	43.399,81	371.222.614,28
Halfdansgade 32, st. + Hg 34, st.	439,00	3.755.010,16
Halfdansgade 32, 1.	282,18	2.413.641,84
Halfdansgade 32, 2.	281,64	2.409.022,92
Halfdansgade 32, 3.	282,18	2.413.641,84
Halfdansgade 32, 4.	284,80	2.436.052,15
Halfdansgade 32, 5.tv.	141,54	1.210.670,02
Halfdansgade 32, 5.th.	142,09	1.215.374,47
Halfdansgade 34, st.	134,67	1.151.907,10
Halfdansgade 34, 1.tv.	143,72	1.229.316,77
Halfdansgade 34, 1.th.	141,09	1.206.820,92
Halfdansgade 34, 2.tv.	142,67	1.220.335,54
Halfdansgade 34, 2.th.	140,90	1.205.195,75
Halfdansgade 34, 3.th.	140,90	1.205.195,75
Halfdansgade 34, 4.tv.+Hg 34, 3.tv.	293,15	2.507.474,33
Halfdansgade 34, 4.th.	140,82	1.204.511,46
Halfdansgade 34, 5.	269,34	2.303.814,21
	<u>46.800,50</u>	<u>400.310.599,51</u>