

# **Andelsboligforeningen Gulfoss**

## **Årsrapport for 2016/2017**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den november 2017**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	8
Balance pr. 30. juni 2017	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

## 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

Camilla Bartholdy (Formand)  
Christina Lyng Christensen  
Bodil Henriques  
Marie Enggaard  
Sasha Skovgaard

### Administrator

Administrationshuset 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 2016/2017 for andelsboligforeningen **Gulfoss**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 2017

### Bestyrelse

---

Camilla Bartholdy

---

Christina Lyng Christensen

---

Bodil Henriques

---

Marie Enggaard

---

Sasha Skovgaard

### Administrator

---

Administrationshuset A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gullfoss

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gullfoss for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2016 - 30. juni 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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. 11, 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 2017  
**Grant Thornton**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Gullfoss er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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

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.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Andelsværdi**

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

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

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr.  
2 af 6. januar 2015 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. juli 2016 - 30. juni 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2016/2017	2016/2017	2015/2016
2	Boligafgift	6.789.677	6.789.680	6.954.064
	Lejeindtægter	155.518	152.728	154.105
3	Øvrige indtægter	198.864	209.777	206.920
		<u>7.144.059</u>	<u>7.152.185</u>	<u>7.315.089</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	1.122.457	1.100.000	1.058.599
	Elforbrug	178.776	210.000	212.853
	Vandforbrug	579.474	650.000	592.427
	Renovation	509.793	592.000	541.201
4	Forsikringer og abonnementer	278.520	343.500	339.672
	Bryggenet	68.350	37.000	37.185
5	Anden renholdelse	713.957	660.000	629.964
6	Personaleomkostninger	764.014	762.700	779.724
7	Foreningsomkostninger og administration	654.280	720.325	800.838
8	Vedligeholdelse	550.936	670.000	374.564
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	861.976	500.000	1.313.188
13	Afskrivning	50.894	0	50.894
		<u>6.333.427</u>	<u>6.245.525</u>	<u>6.731.109</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	810.632	906.660	583.980
	Prioriteringsomkostninger	0	0	-85.563
10	Finansielle omkostninger	-652.975	-656.000	-643.375
	<b>Årets driftsresultat</b>	157.657	250.660	-144.958
12	Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2013-2015	-24.174.468	0	0
		-24.016.811	250.660	-144.958
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>-24.016.811</u>	<u>250.660</u>	<u>-144.958</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	561.243	750.000	29.721
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	0	-50.894
	Overført restandel af årets resultat	-24.527.160	-499.340	-123.785
	Disponeret i alt	<u>-24.016.811</u>	<u>250.660</u>	<u>-144.958</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

Note	Aktiver	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
12	Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter: Dagsværdi pr. 30. juni 2017	366.000.000	354.000.000
13	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>350.420</u>	<u>401.314</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>366.350.420</u>	<u>354.401.314</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
14	Tilgodehavender	17.525	26.029
	Boligafgiftsrestancer	3.623	20.059
	Forudbetalte omkostninger	<u>136.020</u>	<u>142.747</u>
		<u>157.168</u>	<u>188.835</u>
15	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.798.453</u>	<u>4.990.883</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.955.621</u>	<u>5.179.718</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>370.306.041</u>	<u>359.581.032</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

Note	Passiver	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelskapital	<u>46.801</u>	<u>46.801</u>
	<b>Reserver</b>		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	347.034.661	310.860.193
17	Overført resultat mv.	<u>-40.346.922</u>	<u>-10.330.111</u>
		<u>306.687.739</u>	<u>300.530.082</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>26.713.271</u>	<u>20.713.271</u>
		<u>26.713.271</u>	<u>20.713.271</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>333.447.811</u>	<u>321.290.154</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
19	Prioritetsgæld	34.230.947	34.792.190
	Depositum	<u>76.745</u>	<u>106.190</u>
		<u>34.307.692</u>	<u>34.898.380</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Boligafgift, indgået før forfald	22.567	20.617
20	Varmeregnskab	169.836	66.023
	Afregning salg af andel	1.793.384	2.670.256
21	Øvrig gæld	<u>564.751</u>	<u>635.602</u>
		<u>2.550.538</u>	<u>3.392.498</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>36.858.230</u>	<u>38.290.878</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>370.306.041</u>	<u>359.581.032</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2017

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. 9. september 2017	366.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	207.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 333.447.811

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -26.713.271**

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	366.000.000	
Bogført værdi	<u>366.000.000</u>	<u>0</u>
		306.734.540

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.230.947	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>36.482.368</u>	<u>-2.251.421</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele 304.483.118**

Andelskapital 46.800,5

**Andelskroneværdi pr. 30. juni 2017 6.505,98**

Ejendommen er pr. 9. september 2017 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,9%

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2016 6.384,65

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2016/2017</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>2. Boligafgifter</b>			
Boligafgifter	5.546.985	5.440.747	5.341.700
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	711.420	711.420	711.420
Indbetalt af andelshavere til vinduesudskiftning	531.272	637.513	797.032
Indbetalt af andelshavere til Bryggenet	0	0	103.912
	<u>6.789.677</u>	<u>6.789.680</u>	<u>6.954.064</u>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	140.244	140.000	141.716
Leje loftsrum	22.696	22.669	21.953
Kælder/loftsleje	47.108	47.108	46.243
Tomgange kælderleje mv.	-11.184	0	-2.992
	<u>198.864</u>	<u>209.777</u>	<u>206.920</u>
<b>4. Forsikringer og abonnementer</b>			
Bygningsforsikring	259.846	320.000	318.131
Traktorforsikring	6.705	10.000	9.884
Ansvarsforsikring	7.370	7.500	7.499
Falck sundhedsforsikring	4.599	6.000	4.158
	<u>278.520</u>	<u>343.500</u>	<u>339.672</u>
<b>5. Anden renholdelse</b>			
Rengøringsselskab	646.645	640.000	607.101
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	5.143	10.000	5.028
Nye måtter til alle indgangspartier	47.864	0	0
Bortkørsel af affald	9.588	0	14.025
Materialebrug snerydning	2.927	0	0
Grafittiafrensning	0	10.000	3.810
Skadedyrsbekæmpelse	1.790	0	0
	<u>713.957</u>	<u>660.000</u>	<u>629.964</u>
<b>6. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger (vicevært)	737.384	732.000	712.793
Regulering feriepengeforpligtelse	5.254	0	46.102
Bidrag til barselsfonden	4.748	6.000	5.004
Arbejdsskadeforsikring	3.501	6.200	6.177
Danica Pension	2.063	7.000	1.947
ATP mv.	4.544	5.000	4.432
Arbejdstøj	6.520	6.500	3.269
	<u>764.014</u>	<u>762.700</u>	<u>779.724</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2016/2017</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>7. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Generalforsamling og møder	25.419	25.000	26.420
Sommerfest	77.210	65.000	62.750
Kontorhold og porto	34.623	55.000	72.864
Gebyrer PBS mv.	22.900	25.000	21.846
Gaver	4.440	3.000	2.546
Bestyrelsehonorer	150.000	150.000	150.000
Telefon, kontor og viceværter	7.757	20.000	7.924
Revision og regnskab	29.000	29.000	28.500
Regulering honorar tidligere år	0	0	-3.750
Administrationshonorer	262.587	260.000	256.795
Anden assistance administrator	5.125	50.000	68.500
Honorar valuarvurdering	29.575	33.325	33.325
Advokathonorer	0	0	53.734
Rådgiverhonorer	0	0	15.625
Varme, foreningens andel	5.644	5.000	3.759
	<u>654.280</u>	<u>720.325</u>	<u>800.838</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0		14.364
Tømrer og snedker	64.588		44.407
Maler	2.001		1.419
Elektriker	56.946		47.542
VVS-sanitet	124.868		38.904
VVS-varme	30.964		10.313
Drift af vaskeri	81.951		32.570
Glarmester	7.094		11.753
Reparation af låse, dørpumper og nøgler mv.	37.113		49.507
- Indgået vedr. navneskilte	-1.100		-2.300
- Salg af nøgler	-13.301		-12.800
Diverse småanskaffelser, værktøj mv.	16.703		9.371
Gartner og haveanlæg	57.885	20.000	22.866
Reparation af traktor og fejmaskine mv.	17.239		14.252
Honorar teknisk rådgiver	57.219	25.000	47.509
Kloakarbejder	10.766		44.887
Budgetteret vedligeholdelse		625.000	
	<u>550.936</u>	<u>670.000</u>	<u>374.564</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2016/2017</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Maling af trappeopgange	470.625		415.150
Opretning af chaussésten på kørevej	98.475		0
Lys i tørrerum	0		72.147
Renovering i foreningens erhvervslejemål	189.888		215.625
Varmemålere elektroniske	102.988		0
Haveanlæg, rydning af bed, cykelstativ m.v.	0		610.266
Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
	<u>861.976</u>	<u>500.000</u>	<u>1.313.188</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	652.938	656.000	640.673
Kreditorrenter	<u>37</u>	<u>0</u>	<u>2.702</u>
	<u>652.975</u>	<u>656.000</u>	<u>643.375</u>
<b>11. 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 erhvervsmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst modregnes i tidligere års skattepligtige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.



## Noter til årsrapporten

### 12. Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2017

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	17.785.038	25.063.796	290.973	43.139.807
Tilgang				0
Afgang		-24.174.468		-24.174.468
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>17.785.038</u></b>	<b><u>889.328</u></b>	<b><u>290.973</u></b>	<b><u>18.965.339</u></b>
Opskrivninger primo	310.860.193			310.860.193
Årets opskrivninger	36.174.468			36.174.468
Tilbageført opskrivning				0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>347.034.661</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>347.034.661</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>364.819.699</u></b>	<b><u>889.328</u></b>	<b><u>290.973</u></b>	<b><u>366.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 9. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 207.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,9%. 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.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Tidl. års afskrivninger</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Ultimo værdi</u>
<b>13. Driftsmidler og inventar</b>				
Stiga redskabsbærer Titan	256.870	51.374	25.687	179.809
Tørretumbler	58.341	17.502	5.834	35.005
Vaskeudstyr og vaskemaskine	193.725	38.746	19.373	135.606
	<u>508.936</u>	<u>107.622</u>	<u>50.894</u>	<u>350.420</u>

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>14. Tilgodehavender</b>		
Mellemregning vurderinger/elrapporter	15.900	26.029
Udlæg beboer	1.625	0
	<u>17.525</u>	<u>26.029</u>

## Noter til årsrapporten

<b>15. Likvide beholdninger</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Kasse	241	47
Danske Bank 104 49243	-5.529	2.122
Danske Bank, driftskonto (kreditmax kr. 100.000)	3.814.572	4.468.203
Nordea, byggekonto	-10.831	520.511
	<u>3.798.453</u>	<u>4.990.883</u>
<b>16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	310.860.193	297.460.193
Årets opskrivning	36.174.468	13.400.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>347.034.661</u>	<u>310.860.193</u>
<b>17. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	-10.330.111	-10.185.709
Regulering erhvervslejemåls fordelingstal	0	556
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-6.000.000	0
Betalte prioritetsafdrag	561.243	29.721
Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	-50.894
Overført restandel af årets resultat	-24.527.160	-123.785
	<u>-40.346.922</u>	<u>-10.330.111</u>
<b>18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	20.713.271	20.713.271
Årets hensættelse	6.000.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>26.713.271</u>	<u>20.713.271</u>

## Noter til årsrapporten

### 19. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, var.obl.lån, rentemax. 5%	14.469.426	14.469.426	103,7300	15.009.136
2 Nordea Kredit, obl.lån, 2%	15.374.000	15.374.000	109,2200	16.791.483
3 Nordea Kredit, kont.lån 3,1506%	1.305.521	1.328.534	100,0000	1.328.534
4 Nordea Kredit, obl.lån 2%	<u>3.082.000</u>	<u>3.082.000</u>	108,8000	<u>3.353.216</u>
	<u>34.230.947</u>	<u>34.253.960</u>		<u>36.482.368</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%	153.067	530.574	710.560
2 Nordea Kredit, obl.lån, 2%	376.663	0	0
3 Nordea Kredit, kont.lån 3,1506%	47.699	30.669	31.646
4 Nordea Kredit, obl.lån 2%	<u>75.509</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>652.938</u>	<u>561.243</u>	<u>742.206</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, var.obl.lån, rentemax. 5%	19,50 år	0	hvert ½ år
2 Nordea Kredit, obl.lån, 2%	6,50 år	6,50 år	fast rente
3 Nordea Kredit, kont.lån 3,1506%	26,75 år	0	fast rente
4 Nordea Kredit, obl.lån 2%	7,50 år	7,50 år	fast rente

### 20. Varmeregnskab

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Varme indbetalt aconto	1.086.507	1.111.854
Køb af varme	-915.049	-906.145
Varmeudgifter - reparationer	-4.137	-138.839
Varmeafregning tidligere år	<u>2.515</u>	<u>-847</u>
	<u>169.836</u>	<u>66.023</u>

## Noter til årsrapporten

21. Øvrig gæld	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Grant Thornton	29.000	28.500
Administrationshuset A/S	9.750	22.500
Skyldigt bestyrelseshonorar	8.694	8.832
Hensat el maj og juni 2017	31.047	0
Rådgiverhonorarer	43.300	0
Byggesag - håndværksregninger	0	385.600
Diverse kreditorer	265.612	24.602
A-skat, AM-bidrag og ATP	63.053	56.527
Feriepengeforpligtelse	114.295	109.041
	<u>564.751</u>	<u>635.602</u>

## 22. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.230.947, er der stillet sikkerhed på kr. 34.856.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2017 på kr. 366.000.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev for kr. 1.691.665, som henligger i Danske Bank til sikkerhed for kassekredit.

### 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 pengeinstitutgæld, 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 23 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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten 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

### 23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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	235	20.676
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	214
		<hr/>	<hr/>
		236	20.890
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		236	20.890

##### Fordelingstal

BBR

Opmålt areal

Indskud

Andet

C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
C3	<i>Vindues- samt vedligeholdelsesfond opkræves, af historiske årsager, efter andre fordelingsnøgler</i>			
D1	<b>Stiftelsesår</b>		1960	
D2	<b>Ejendommens opførelsesår</b>		1927	
<b>Hæftelser</b>				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

##### F1 Anvendt vurderingsprincip

Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 9. september 2017

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	366.000.000	17.520
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.713.271	1.279
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,30%	

##### 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

### 23 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	328	328
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	8	727
<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	1.412.912	19%
	Øvrige omkostninger	4.920.515	65%
	Finansielle poster, netto	652.975	9%
	Afdrag	561.243	7%
	I alt	<u>7.547.645</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>27</u>	<u>-7</u>
			<b>I år</b>
			<u>-1.162</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	10.012	9.909
	Valuarvurdering	17.702	17.520
	Anskaffelsessum (kostpris)	917	908
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	14.726	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.591	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	16.318	
	Reserver uden for andelsværdi	1.292	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	20	18
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>353</u>	<u>63</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>372</u>	<u>81</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		90%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>1,4</u>	<u>1,4</u>
			<b>I år</b>
			<u>27,1</u>

## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
Halfdanskgade 36, st.	208,63	1.357.342,61
Halfdanskgade 36, 1.	219,24	1.426.371,06
Halfdanskgade 36, 2.tv.+Hg38, 2.th.	198,96	1.294.429,79
Halfdanskgade 36, 2.th.	116,19	755.929,82
Halfdanskgade 36, 3.	211,41	1.375.429,24
Halfdanskgade 36, 4.	227,08	1.477.377,94
Halfdanskgade 36, 5.tv.	91,08	592.564,66
Halfdanskgade 36, 5.th.	110,85	721.187,89
Halfdanskgade 38, st.	193,82	1.260.989,05
Halfdanskgade 38, 1.tv.	100,56	654.241,35
Halfdanskgade 38, 1.th.	98,30	639.537,84
Halfdanskgade 38, 2.tv.	101,82	662.438,89
Halfdanskgade 38, 3.tv.+Hg38, 4.tv.	209,79	1.364.889,55
Halfdanskgade 38, 3.th.	97,47	634.137,87
Halfdanskgade 38, 4.th.	97,19	632.316,20
Halfdanskgade 38, 5.th.	93,38	607.528,41
Artillerivej 66, st.	256,81	1.670.800,73
Artillerivej 66, 1.th.	154,95	1.008.101,60
Artillerivej 66, 1.tv. + 2.tv.	216,92	1.411.277,19
Artillerivej 66, 2.th.	154,95	1.008.101,60
Artillerivej 66, 3.	261,86	1.703.655,93
Artillerivej 66, 4.	265,94	1.730.200,33
Artillerivej 66, 5.tv	104,83	682.021,89
Artillerivej 66, 5.th.+Hg 38, 5.tv.	254,54	1.656.032,16
Artillerivej 68, st.	206,94	1.346.347,51
Artillerivej 68, 1.tv.	124,42	809.474,03
Artillerivej 68, 1.th.	124,57	810.449,93
Artillerivej 68, 2.	254,93	1.658.569,49
Artillerivej 68, 3.th.	124,01	806.806,58
Artillerivej 68, 4.th.	124,57	810.449,93
Artillerivej 68, 5.	252,90	1.645.362,35
Artillerivej 70, st.+70, 1.th.	304,27	1.979.574,54
Artillerivej 70, 1.tv.	124,50	809.994,51
Artillerivej 70, 2.	248,58	1.617.256,51
Artillerivej 70, 3.tv.+Av 72, 3.th.	249,07	1.620.444,44
Artillerivej 70, 3.th.+Av 68, 3.tv.	249,14	1.620.899,86
Artillerivej 70, 4.tv.	124,42	809.474,03
Artillerivej 70, 4.th.+ Av 68, 4.tv.	246,08	1.600.991,56
Artillerivej 70, 5.	237,83	1.547.317,23
Artillerivej 72, st.	214,53	1.395.727,89
Artillerivej 72, 1.tv.+Av 74, 1.th.	260,42	1.694.287,32
Artillerivej 72, 1.th.	124,50	809.994,51
Artillerivej 72, 2.	249,14	1.620.899,86
Artillerivej 72, 3.tv.	130,65	850.006,29
Artillerivej 72, 4.tv.	130,03	845.972,58
Artillerivej 72, 4.th.	133,65	869.524,23
Artillerivej 72, 5.	252,53	1.642.955,14
fortsat	<u>8.538,25</u>	<u>55.549.683,94</u>

## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
fortsat	8.538,25	55.549.683,94
Artillerivej 74, st.	176,68	1.149.476,55
Artillerivej 74, 1.tv.	124,29	808.628,26
Artillerivej 74, 2.tv.	124,57	810.449,93
Artillerivej 74, 2.th.	124,57	810.449,93
Artillerivej 74, 3.tv.	124,70	811.295,71
Artillerivej 74, 3.th.	124,57	810.449,93
Artillerivej 74, 4.th.	124,57	810.449,93
Artillerivej 74, 5.	237,76	1.546.861,81
Artillerivej 76, st.tv.	85,69	557.497,43
Artillerivej 76, st.th.	85,84	558.473,33
Artillerivej 76, 1.tv.	128,96	839.011,18
Artillerivej 76, 1.th.	122,60	797.633,15
Artillerivej 76, 2.tv.	122,54	797.242,79
Artillerivej 76, 2.th.	122,61	797.698,21
Artillerivej 76, 3.	244,80	1.592.663,91
Artillerivej 76, 4.tv.	122,11	794.445,22
Artillerivej 76, 4.th.+ Av 74, 4.tv.	243,52	1.584.336,26
Artillerivej 76, 5.	230,60	1.500.278,99
Artillerivej 78, st.tv.	124,48	809.864,39
Artillerivej 78, st.th.	85,84	558.473,33
Artillerivej 78, 1.	249,60	1.623.892,61
Artillerivej 78, 2.tv.	130,26	847.468,96
Artillerivej 78, 2.th.	122,85	799.259,65
Artillerivej 78, 3.tv.	127,42	828.991,97
Artillerivej 78, 3.th.	131,67	856.642,39
Artillerivej 78, 4.tv.	127,42	828.991,97
Artillerivej 78, 4.th.+ Av 78, 5.th	237,89	1.547.707,59
Artillerivej 78, 5.tv.	121,44	790.086,21
Artillerivej 80, st.tv.	145,03	943.562,28
Artillerivej 80, st.th.	97,06	631.470,42
Artillerivej 80, 1.	264,98	1.723.954,59
Artillerivej 80, 2.tv.	152,71	993.528,21
Artillerivej 80, 2.th.	101,44	659.966,61
Artillerivej 80, 3.	254,88	1.658.244,19
Artillerivej 80, 4.tv. + Gg 11, 4.th.	279,57	1.818.876,84
Artillerivej 80, 4,th.	98,62	641.619,75
Artillerivej 80, 5.	242,24	1.576.008,60
Gullfossgade 11, st.	231,39	1.505.418,72
Gullfossgade 11, 1.	242,80	1.579.651,95
Gullfossgade 11, 2.tv.	130,50	849.030,39
Gullfossgade 11, 2.th.	111,12	722.944,50
Gullfossgade 11, 3.	234,72	1.527.083,63
Gullfossgade 11, 5.tv. + Gg 11, 4.tv.	246,33	1.602.618,06
Gullfossgade 11, 5.th.	105,83	688.527,87
fortsat	<u>15.607,32</u>	<u>101.540.912,15</u>



## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
fortsat	15.607,32	101.540.912,15
Gullfossgade 9, st.tv. + Gg 7, st.th.	291,70	1.897.794,37
Gullfossgade 9, st.th.	137,30	893.271,06
Gullfossgade 9, 1.tv.	147,17	957.485,08
Gullfossgade 9, 1.th.	147,17	957.485,08
Gullfossgade 9, 2.	303,11	1.972.027,61
Gullfossgade 9, 3.tv.	143,82	935.690,05
Gullfossgade 9, 3.th.+ Gg 9, 4.th.	290,99	1.893.175,13
Gullfossgade 9, 5.	288,94	1.879.837,87
Gullfossgade 7, st.tv.	140,20	912.138,40
Gullfossgade 7, 1.tv.	147,17	957.485,08
Gullfossgade 7, 1.th.+ Gg 7, 2.th.	296,07	1.926.225,51
Gullfossgade 7, 2.tv.	159,10	1.035.101,42
Gullfossgade 7, 3.	294,34	1.914.970,16
Gullfossgade 7, 4.tv. + Gg 5, 4. th.	294,34	1.914.970,16
Gullfossgade 7, 4.th. + Gg 9, 4.tv.	303,75	1.976.191,43
Gullfossgade 7, 5.	280,40	1.824.276,80
Gullfossgade 5, st.tv.	151,50	985.655,97
Gullfossgade 5, st.th.	140,20	912.138,40
Gullfossgade 5, 1.tv.	147,00	956.379,06
Gullfossgade 5, 1.th. + Gg 5, 2. th.	301,11	1.959.015,65
Gullfossgade 5, 3.	294,34	1.914.970,16
Gullfossgade 5, 5.	296,54	1.929.283,32
Gullfossgade 3, st.th.	139,76	909.275,77
Gullfossgade 3, 1.tv. + Gg 3, st.tv.	275,76	1.794.089,05
Gullfossgade 3, 1.th.	147,17	957.485,08
Gullfossgade 3, 2.tv. + Gg 3, 3.tv.	282,08	1.835.206,85
Gullfossgade 3, 2.th. + Gg 5, 2.tv.	294,34	1.914.970,16
Gullfossgade 3, 3.th.	147,17	957.485,08
Gullfossgade 3, 4.tv.	141,04	917.603,42
Gullfossgade 3, 4.th.+ Gg 5, 4.tv.	294,58	1.916.531,60
Gullfossgade 3, 5.tv.	145,32	945.449,02
Gullfossgade 3, 5.th.	140,11	911.552,86
Gullfossgade 1, st.tv.	186,36	1.212.454,44
Gullfossgade 1, st.th.	151,40	985.005,38
Gullfossgade 1, 1.th.	158,68	1.032.368,91
Gullfossgade 1, 2.	348,78	2.269.155,71
Gullfossgade 1, 3.	364,52	2.371.559,84
Gullfossgade 1, 4.tv. + Lg.27, 4.tv.	332,55	2.163.563,66
Gullfossgade 1, 4.th. + Gg 1, 5.th.	306,63	1.994.928,65
Gullfossgade 1, 5.tv.	180,73	1.175.825,77
Leifsgade 27, st.	273,05	1.776.457,85
Leifsgade 27, 1.tv.	269,07	1.750.564,05
Leifsgade 27, 1.th.+ Gg 1, 1.th.	329,40	2.143.069,82
fortsat	<u>25.512,08</u>	<u>165.981.082,85</u>

## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger

#### § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
fortsat	25.512,08	165.981.082,85
Leifsgade 27, 2.th.	131,54	855.796,61
Leifsgade 27, 3.	282,70	1.839.240,55
Leifsgade 27, 4 tv. + Lg 27, 5.	397,78	2.587.948,73
Leifsgade 25, st.tv.	140,38	913.309,48
Leifsgade 25, st.th.	132,42	861.521,87
Leifsgade 25, 1.th.	140,78	915.911,87
Leifsgade 25, 2.	289,06	1.880.618,59
Leifsgade 25, 3.	282,28	1.836.508,04
Leifsgade 25, 4.tv. + Lg 23, 4.th.	282,28	1.836.508,04
Leifsgade 25, 4.th.	141,14	918.254,02
Leifsgade 25, 5.th.	132,42	861.521,87
Leifsgade 23, st.tv.	132,59	862.627,89
Leifsgade 23, 1.+ Lg 25, 1.tv.	423,06	2.752.419,91
Leifsgade 23, 2.	282,28	1.836.508,04
Leifsgade 23, 3.tv.	141,67	921.702,19
Leifsgade 23, 3.th.	141,14	918.254,02
Leifsgade 23, 4.tv.	141,14	918.254,02
Leifsgade 23, 5.tv.	132,59	862.627,89
Leifsgade 23, 5.th.+ Lg 25, 5.tv.	265,18	1.725.255,78
Leifsgade 21, st.tv.	138,82	903.160,15
Leifsgade 21, st.th.	131,88	858.008,65
Leifsgade 21, 1.tv.	140,43	913.634,77
Leifsgade 21, 1.th.	140,43	913.634,77
Leifsgade 21, 2.tv.	140,43	913.634,77
Leifsgade 21, 2.th.+ Lg 21, 3.th.	280,86	1.827.269,55
Leifsgade 21, 3.tv.	140,43	913.634,77
Leifsgade 21, 4.tv.	143,17	931.461,16
Leifsgade 21, 4.th.	140,43	913.634,77
Leifsgade 21, 5.tv.	128,72	837.449,75
Leifsgade 21, 5.th.	131,88	858.008,65
Leifsgade 19, st.tv. + Lg 17, st.th.	244,27	1.589.215,74
Leifsgade 19, st.th.	138,88	903.550,51
Leifsgade 19, 1.	280,86	1.827.269,55
Leifsgade 19, 2.tv. + Lg 17, 2.th.	278,56	1.812.305,80
Leifsgade 19, 2.th.+ Lg. 19,3.th.	292,00	1.899.746,17
Leifsgade 19, 3.tv.	140,43	913.634,77
Leifsgade 19, 4.	288,05	1.874.047,55
Leifsgade 19, 5.	263,76	1.716.017,29
Leifsgade 17, 1.+ Hg 22,1.th.	500,50	3.256.243,00
Leifsgade 17, 2.tv.	131,21	853.649,64
Leifsgade 17, 3.th.+ Lg 17, 4.th.	267,47	1.740.154,48
Leifsgade 17, 5.	251,95	1.639.181,67
fortsat	<u>34.259,93</u>	<u>222.894.420,20</u>

## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
fortsat	34.259,93	222.894.420,20
Halfdansgade 22, st.tv.	123,97	806.546,34
Halfdansgade 22, 1.	121,20	788.524,78
Halfdansgade 22, 2.	317,67	2.066.754,67
Halfdansgade 22, 3.tv. Hg 22, 4. tv.	245,06	1.594.355,46
Halfdansgade 22, 3.th.+ Lg 17, 3.tv.	318,48	2.072.024,52
Halfdansgade 22, 4.th. + Lg 17, 4.tv.	318,48	2.072.024,52
Halfdansgade 22, 5.tv.	113,05	735.501,04
Halfdansgade 22, 5.th.	173,76	1.130.479,09
Halfdansgade 24, st.	134,48	874.924,19
Halfdansgade 24, 1.th.	140,90	916.692,59
Halfdansgade 24, 2.	282,59	1.838.524,89
Halfdansgade 24, 3.th.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 24, 4.tv. + Hg 26, 4.th.	282,14	1.835.597,20
Halfdansgade 24, 4.th.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 24, 5.	269,34	1.752.320,66
Halfdansgade 26, st. + Hg 24, st.	324,50	2.111.190,52
Halfdansgade 26, 1.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 26, 1.th.+ Hg 24, 1.tv.	282,07	1.835.141,79
Halfdansgade 26, 2.	282,14	1.835.597,20
Halfdansgade 26, 3.tv.	142,92	929.834,67
Halfdansgade 26, 3.th.+ Hg 24, 3.tv.	304,57	1.981.526,34
Halfdansgade 26, 4.tv.	148,46	965.877,79
Halfdansgade 26, 5.tv.+Hg 28, 5.th.	297,08	1.932.796,55
Halfdansgade 26, 5.th.	145,44	946.229,73
Halfdansgade 28, st.th. + Hg 26, st.	390,00	2.537.332,21
Halfdansgade 28, 1.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 28, 1.th.	142,92	929.834,67
Halfdansgade 28, 2.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 28, 2.th.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 28, 3.	289,60	1.884.131,81
Halfdansgade 28, 4.	282,14	1.835.597,20
Halfdansgade 28, 5.tv.	134,67	876.160,33
Halfdansgade 30, st.tv. + Hg 32, st.th.	491,54	3.197.949,42
Halfdansgade 30, st.th. + Hg 28, st.tv.	374,77	2.438.246,13
Halfdansgade 30, 1.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 30, 1.th.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 30, 2.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 30, 2.th.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 30, 3.tv.	141,07	917.798,60
Halfdansgade 30, 3.th.	142,92	929.834,67
Halfdansgade 30, 4.	283,99	1.847.633,27
Halfdansgade 30, 5.	287,26	1.868.907,82
fortsat	<u>43.399,81</u>	<u>282.358.296,90</u>

## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2016/2017</u>
fortsat	43.399,81	282.358.296,90
Halfdansgade 32, st. + Hg 34, st.	439,00	2.856.125,23
Halfdansgade 32, 1.	282,18	1.835.857,44
Halfdansgade 32, 2.	281,64	1.832.344,21
Halfdansgade 32, 3.	282,18	1.835.857,44
Halfdansgade 32, 4.	284,80	1.852.903,11
Halfdansgade 32, 5.tv.	141,54	920.856,41
Halfdansgade 32, 5.th.	142,09	924.434,70
Halfdansgade 34, st.	134,67	876.160,33
Halfdansgade 34, 1.tv.	143,72	935.039,45
Halfdansgade 34, 1.th.	141,09	917.928,72
Halfdansgade 34, 2.tv.	142,67	928.208,17
Halfdansgade 34, 2.th.	140,90	916.692,59
Halfdansgade 34, 3.th.	140,90	916.692,59
Halfdansgade 34, 4.tv.+Hg 34, 3.tv.	293,15	1.907.228,04
Halfdansgade 34, 4.th.	140,82	916.172,11
Halfdansgade 34, 5.	269,34	1.752.320,66
	<u>46.800,50</u>	<u>304.483.118,11</u>

# PENNEO

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

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

## Jesper Moe

Administrator

Serienummer: CVR:27346065-RID:15828748

IP: 193.89.60.195

2017-11-06 14:13:56Z

NEM ID 

## Christina Lyng Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-909484261402

IP: 193.28.224.210

2017-11-06 15:18:20Z

NEM ID 

## Bodil Henriques

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489434854793

IP: 87.73.94.209

2017-11-07 10:41:36Z

NEM ID 

## Camilla Sofani Bartholdy

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-876746816237

IP: 87.73.96.213

2017-11-07 16:40:14Z

NEM ID 

## Marie Victoria Enggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054154767685

IP: 87.73.96.213

2017-11-07 19:04:39Z

NEM ID 

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.184.60

2017-11-10 16:03:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ME8W7-EGB34-GY1ZD-3UULV-FG46U-H52DE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>