

# **Andelsboligforeningen Gulfoss**

## **Årsrapport for 2020/2021**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2021**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	8
Balance pr. 30. juni 2021	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  
Bodil Henriques  
Marie Enggaard  
Niels Skotte

### 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 2020/2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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 13. oktober 2021

### Bestyrelse

---

Marie Nielsen

---

Christina Lyng Christensen

---

Bodil Henriques

---

Marie Enggaard

---

Niels Skotte

### 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2020 - 30. juni 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2020 - 30. juni 2021. 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 13. oktober 2021  
**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 2020 - 30. juni 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2020/2021	2020/2021	2019/2020
2	Boligafgift	7.584.158	7.583.400	7.256.886
3	Lejeindtægter	35.885	45.000	66.680
4	Øvrige indtægter	332.549	220.000	223.816
		<u>7.952.592</u>	<u>7.848.400</u>	<u>7.547.382</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	1.340.158	1.331.000	1.263.007
	Elforbrug	160.534	169.000	166.020
	Vandforbrug	624.789	645.000	600.979
	Renovation	536.303	558.000	508.655
5	Forsikringer og abonnementer	360.459	367.800	321.223
	Bryggenet	57.180	58.000	57.760
6	Anden renholdelse	748.385	763.000	802.908
7	Personaleomkostninger	829.544	790.500	760.156
8	Foreningsomkostninger og administration	578.564	772.000	802.554
9	Vedligeholdelse, mindre løbende	597.924	903.100	595.475
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.342.316	2.402.278	991.270
14	Afskrivning	50.894	0	50.894
		<u>8.227.050</u>	<u>8.759.678</u>	<u>6.920.901</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-274.458	-911.278	626.481
	Låneomkostninger inkl. kurstab	-55.969	0	-2.491.383
11	Finansielle omkostninger	-558.894	-551.000	-513.467
	<b>Årets driftsresultat</b>	-889.321	-1.462.278	-2.378.369
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>-889.321</u>	<u>-1.462.278</u>	<u>-2.378.369</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	-2.000.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	938.387	940.000	875.987
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	0	-50.894
	Overført restandel af årets resultat	223.186	-2.402.278	-3.203.462
	Disponeret i alt	<u>-889.321</u>	<u>-1.462.278</u>	<u>-2.378.369</u>

## Balance pr. 30. juni 2021

Note	Aktiver	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
13	Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter: Dagsværdi pr. 30. juni 2021	495.000.000	495.000.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>146.844</u>	<u>197.738</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>495.146.844</u>	<u>495.197.738</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
15	Tilgodehavender	7.500	38.755
	Boligafgiftsrestancer	10.499	4.257
	Forudbetalte omkostninger	<u>212.519</u>	<u>181.180</u>
		<u>230.518</u>	<u>224.192</u>
16	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.167.051</u>	<u>4.835.849</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.397.569</u>	<u>5.060.041</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>503.544.413</u>	<u>500.257.779</u>

## Balance pr. 30. juni 2021

Note	Passiver	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</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	476.034.661
18	Overført resultat mv.	<u>-74.280.039</u>	<u>-75.390.718</u>
		<u>401.754.622</u>	<u>400.643.943</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
19	Reserveret til kursregulering mv.	5.000.000	5.000.000
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>54.000.000</u>	<u>56.000.000</u>
		<u>59.000.000</u>	<u>61.000.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>460.801.423</u>	<u>461.690.744</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Prioritetsgæld	37.318.074	34.285.461
	Depositum	87.000	0
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	<u>66.172</u>	<u>64.967</u>
		<u>37.471.246</u>	<u>34.350.428</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Boligafgift, indgået før forfald	19.284	19.165
21	Varmeregnskab	184.547	265.666
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.696.802	3.121.333
22	Øvrig gæld	<u>371.111</u>	<u>810.443</u>
		<u>5.271.744</u>	<u>4.216.607</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>42.742.990</u>	<u>38.567.035</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>503.544.413</u>	<u>500.257.779</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
23	<b>Eventualforpligtelse</b>		
24	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris 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, fastfrosset værdi	495.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	207.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** 460.801.423

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -59.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	495.000.000	
Bogført værdi	<u>495.000.000</u>	<u>0</u>
		401.801.423

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	37.318.074	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>36.583.205</u>	<u>734.869</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 402.536.292

Andelskapital 46.800,5

**Andelskroneværdi pr. 30. juni 2021** 8.601,11

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 2021	8.601,11
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020	8.553,55
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019	7.184,43
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2018	7.184,43

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>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>2. Boligafgifter</b>			
Boligafgifter	6.872.738	6.872.000	6.545.466
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	<u>711.420</u>	<u>711.400</u>	<u>711.420</u>
	<u>7.584.158</u>	<u>7.583.400</u>	<u>7.256.886</u>
<b>3. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	77.605	45.000	155.867
Fælles modernisering	878	0	2.108
Tomgang	<u>-42.598</u>	<u>0</u>	<u>-91.295</u>
	<u>35.885</u>	<u>45.000</u>	<u>66.680</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	132.968	150.000	151.704
Leje loftsrum	22.721	24.000	22.412
Kælder/loftsleje	48.990	46.000	45.697
Gebyr navneskilte	2.200	0	1.600
Tomgange kælderleje mv.	0	0	-13.389
Provenue ved salg af andel jf. vedtægterne	124.699	0	0
Inddrivelse gammel gæld	0	0	12.500
Gevinst på fraflyttere	<u>971</u>	<u>0</u>	<u>3.292</u>
	<u>332.549</u>	<u>220.000</u>	<u>223.816</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>			
Bygningsforsikring	336.120	345.000	299.550
Traktorforsikring	5.760	6.000	5.696
Ansvarsforsikring	7.830	8.000	7.272
Arbejdsskadeforsikring	2.055	2.000	1.989
Hjertestarter serviceaftale	1.875	0	0
Falck assistance	2.435	2.400	2.341
Servicecentralen	<u>4.384</u>	<u>4.400</u>	<u>4.375</u>
	<u>360.459</u>	<u>367.800</u>	<u>321.223</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>6. Anden renholdelse</b>			
Rengøringselskab	737.582	738.000	717.112
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	3.388	15.000	32.846
Bortkørsel af affald	0	0	48.700
Materialebrug snerydning	7.415	0	0
Grafittiafrensning	0	10.000	4.250
	<u>748.385</u>	<u>763.000</u>	<u>802.908</u>
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger (vicevært)	777.743	774.000	760.015
Regulering feriepengeforpligtelse	42.479	0	11.639
Bidrag til barselsfonden	4.778	5.000	5.667
Lønrefusion rødovre kommune	0	0	-37.977
ATP mv.	4.544	5.000	4.544
Arbejdstøj	0	6.500	4.118
Øvrige personaleomkostninger	0	0	12.150
	<u>829.544</u>	<u>790.500</u>	<u>760.156</u>
<b>8. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Generalforsamling og møder	22.376	35.000	48.507
Beboerarrangementer	1.960	10.000	60.892
Kontorhold og porto	26.440	35.000	29.484
Drift IT inkl. udstyr	1.346	10.000	0
Gebyrer PBS mv.	18.827	25.000	23.032
Gaver	3.599	3.000	3.352
Bestyrelshonorar	150.000	150.000	150.000
Telefon, kontor og viceværter	6.087	10.000	10.003
Revision og regnskab	32.000	32.000	31.000
Administrationshonorar	287.987	288.000	281.518
Anden assistance administratør	6.250	20.000	67.375
Honorar valuarvurdering	0	48.000	77.500
Advokathonorar, vedtægter	16.750	100.000	6.785
Forbrugsafgifter, tab	0	6.000	6.412
Varme, foreningens andel	4.942	0	6.694
	<u>578.564</u>	<u>772.000</u>	<u>802.554</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	9.699		37.666
Murer	68.622		32.640
Maler	70.926		9.384
Elektriker	93.025		58.093
Blikkenslager	96.859		81.715
Kloakarbejde	9.690		0
Drift af vaskeri	105.257		42.573
Glarmester	17.671		41.326
Reparation af låse, dørpumper og nøgler mv.	40.787		24.479
- Indgået vedr. navneskilte	-400		-200
- Salg af nøgler	-7.800		-11.430
Diverse småanskaffelser, værktøj mv.	23.497		10.354
Gartner og haveanlæg	23.762	30.000	25.351
Reparation af traktor og fejmaskine mv.	15.348		13.657
Honorar teknisk rådgiver	30.981	75.000	202.367
Energimærke	0		27.500
Budgetteret vedligeholdelse		798.100	
	<u>597.924</u>	<u>903.100</u>	<u>595.475</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Maling af trappeopgange	168.375	200.000	200.000
Låsesystem port	39.201	50.000	0
Kloakrenovering	2.152.278	2.152.278	0
Mure/smedearbejde kælder	0	0	498.000
Cykelstativer	0	0	173.270
Ny port	-17.538	0	120.000
	<u>2.342.316</u>	<u>2.402.278</u>	<u>991.270</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	512.563	531.000	504.668
Bankrenter	46.331	20.000	8.411
Kreditorrenter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>388</u>
	<u>558.894</u>	<u>551.000</u>	<u>513.467</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 2021

	<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	476.034.661	0	0	476.034.661
Årets opskrivninger	0	0	0	
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 2021 i henhold til vurdering af 14. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Tidl. års afskrivninger</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Ultimo værdi</u>
14. Driftsmidler og inventar				
Stiga redskabsbærer Titan	256.870	154.122	25.687	77.061
Tørretumbler	58.341	40.838	5.834	11.669
Vaskeudstyr og vaskemaskine	193.725	116.238	19.373	58.114
	<u>508.936</u>	<u>311.198</u>	<u>50.894</u>	<u>146.844</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>15. Tilgodehavender</b>		
Mellemregning vurderinger/elrapporter	7.500	10.250
Bryggenet	0	28.505
	<u>7.500</u>	<u>38.755</u>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	408	630
Nordea, afregningskonto overdragelser	3.915.031	0
Danske Bank 104 49243	-228	13.309
Danske Bank, driftskonto	4.251.840	4.821.910
	<u>8.167.051</u>	<u>4.835.849</u>
<b>17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	476.034.661	417.284.661
Årets opskrivning	0	58.750.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>476.034.661</u>	<u>476.034.661</u>
<b>18. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	-75.390.718	-78.723.757
Reserveret til kursregulering mv.	0	5.711.408
Betalte prioritetsafdrag	938.387	875.987
Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	-50.894
Overført restandel af årets resultat	223.186	-3.203.462
	<u>-74.280.039</u>	<u>-75.390.718</u>
<b>19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til kursregulering mv.</b>		
Saldo primo	5.000.000	0
Årets hensættelse	0	5.000.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	56.000.000	66.711.408
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-2.000.000	-10.711.408
	<u>54.000.000</u>	<u>56.000.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 20. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	19.379.000	19.680.346	96,5390	18.999.209
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	12.425.074	12.653.111	96,5390	12.215.187
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	1.543.000	1.543.000	95,3540	1.471.312
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	<u>3.971.000</u>	<u>3.971.000</u>	98,1490	<u>3.897.497</u>
	<u>37.318.074</u>	<u>37.847.457</u>		<u>36.583.205</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	288.825	574.725	581.150
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	187.569	363.662	367.798
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	20.830	0	0
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	<u>15.339</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>512.563</u>	<u>938.387</u>	<u>948.948</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	28,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	28,75 år	-	-
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	28,75 år	8,75 år	-
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	29,75 år	9,75 år	-

### 21. Varmeregnskab

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Varme indbetalt aconto	1.125.505	1.117.701
Køb af varme	-932.527	-842.373
Varmeudgifter - reparationer	-13.055	-7.175
Varmeafregning tidligere år	<u>4.624</u>	<u>-2.487</u>
	<u>184.547</u>	<u>265.666</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>22. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	32.000	31.000
Cobblestone A/S	38.687	9.700
Hensat el maj og juni 2021	24.230	23.936
Nordea kredit	0	360.989
Afsat til ny port	0	120.000
Diverse kreditorer	110.454	153.699
A-skat, AM-bidrag og ATP	111.473	98.126
Feriepengeforpligtelse	54.267	12.993
	<u>371.111</u>	<u>810.443</u>

## 23. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 37.318.074, er der stillet sikkerhed på kr. 38.564.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2021 på kr. 495.000.000.

### 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 engagement med 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 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 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 Boliglejemaal	0	0
B4 Erhvervslejemaal	1	214
	<hr/>	<hr/>
	232	20.890
B5 Øvrige lejemaal, 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>	Valuarvurdering, fastfrosset værdi			
-------------------------------------	------------------------------------	--	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	23.696
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	59.000.000	2.824
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	11,92%	

#### 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	377	377
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	4	421
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0

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

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	2.940.240	30%
Øvrige omkostninger	5.286.810	54%
Finansielle poster, netto	614.863	6%
Afdrag	938.387	10%
I alt	<u>9.780.300</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95%</u>

	<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>20</u>	<u>-115</u>	<u>-43</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	23.941	23.696
	Anskaffelsessum (kostpris)	917	908
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	19.469	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.661	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	21.130	
	Reserver uden for andelsværdi	2.854	

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	29	29
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>22</u>	<u>47</u>	<u>112</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>56</u>	<u>76</u>	<u>141</u>

<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )	91%
----------	--	-----

	<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>42</u>	<u>45</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
Halfdanskgade 36, st.	208,63	1.794.449,58
Halfdanskgade 36, 1.	219,24	1.885.707,36
Halfdanskgade 36, 2.tv.+Hg38, 2.th.	198,96	1.711.276,85
Halfdanskgade 36, 2.th.	116,19	999.362,97
Halfdanskgade 36, 3.	211,41	1.818.360,67
Halfdanskgade 36, 4.	227,08	1.953.140,06
Halfdanskgade 36, 5.tv.	91,08	783.389,10
Halfdanskgade 36, 5.th.	110,85	953.433,04
Halfdanskgade 38, st.	193,82	1.667.067,14
Halfdanskgade 38, 1.tv.	100,56	864.927,62
Halfdanskgade 38, 1.th.	98,30	845.489,11
Halfdanskgade 38, 2.tv.	101,82	875.765,02
Halfdanskgade 38, 3.tv.+Hg38, 4.tv.	209,79	1.804.426,87
Halfdanskgade 38, 3.th.	97,47	838.350,19
Halfdanskgade 38, 4.th.	97,19	835.941,88
Halfdanskgade 38, 5.th.	93,38	803.171,65
Artillerivej 66, st.	256,81	2.208.851,06
Artillerivej 66, 1.th.	154,95	1.332.741,99
Artillerivej 66, 1.tv. + 2.tv.	216,92	1.865.752,78
Artillerivej 66, 2.th.	154,95	1.332.741,99
Artillerivej 66, 3.	261,86	2.252.286,66
Artillerivej 66, 4.	265,94	2.287.379,19
Artillerivej 66, 5.tv	104,83	901.654,36
Artillerivej 66, 5.th.+Hg 38, 5.tv.	254,54	2.189.326,54
Artillerivej 68, st.	206,94	1.779.913,70
Artillerivej 68, 1.tv.	124,42	1.070.150,11
Artillerivej 68, 1.th.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 68, 2.	254,93	2.192.680,97
Artillerivej 68, 3.th.	124,01	1.066.623,65
Artillerivej 68, 4.th.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 68, 5.	252,90	2.175.220,72
Artillerivej 70, st.+70, 1.th.	304,27	2.617.059,74
Artillerivej 70, 1.tv.	124,50	1.070.838,20
Artillerivej 70, 2.	248,58	2.138.063,92
Artillerivej 70, 3.tv.+Av 72, 3.th.	249,07	2.142.278,47
Artillerivej 70, 3.th.+Av 68, 3.tv.	249,14	2.142.880,55
Artillerivej 70, 4.tv.	124,42	1.070.150,11
Artillerivej 70, 4.th.+ Av 68, 4.tv.	246,08	2.116.561,15
Artillerivej 70, 5.	237,83	2.045.601,99
Artillerivej 72, st.	214,53	1.845.196,13
Artillerivej 72, 1.tv.+Av 74, 1.th.	260,42	2.239.901,07
Artillerivej 72, 1.th.	124,50	1.070.838,20
Artillerivej 72, 2.	249,14	2.142.880,55
Artillerivej 72, 3.tv.	130,65	1.123.735,02
Artillerivej 72, 4.tv.	130,03	1.118.402,33
Artillerivej 72, 4.th.	133,65	1.149.538,35
Artillerivej 72, 5.	252,53	2.172.038,31
fortsat	<u>8.538,25</u>	<u>73.438.427,46</u>



## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
fortsat	8.538,25	73.438.427,46
Artillerivej 74, st.	176,68	1.519.644,11
Artillerivej 74, 1.tv.	124,29	1.069.031,96
Artillerivej 74, 2.tv.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 74, 2.th.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 74, 3.tv.	124,70	1.072.558,42
Artillerivej 74, 3.th.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 74, 4.th.	124,57	1.071.440,27
Artillerivej 74, 5.	237,76	2.044.999,91
Artillerivej 76, st.tv.	85,69	737.029,12
Artillerivej 76, st.th.	85,84	738.319,28
Artillerivej 76, 1.tv.	128,96	1.109.199,15
Artillerivej 76, 1.th.	122,60	1.054.496,09
Artillerivej 76, 2.tv.	122,54	1.053.980,02
Artillerivej 76, 2.th.	122,61	1.054.582,10
Artillerivej 76, 3.	244,80	2.105.551,73
Artillerivej 76, 4.tv.	122,11	1.050.281,54
Artillerivej 76, 4.th.+ Av 74, 4.tv.	243,52	2.094.542,31
Artillerivej 76, 5.	230,60	1.983.415,97
Artillerivej 78, st.tv.	124,48	1.070.666,17
Artillerivej 78, st.th.	85,84	738.319,28
Artillerivej 78, 1.	249,60	2.146.837,06
Artillerivej 78, 2.tv.	130,26	1.120.380,59
Artillerivej 78, 2.th.	122,85	1.056.646,36
Artillerivej 78, 3.tv.	127,42	1.095.953,44
Artillerivej 78, 3.th.	131,67	1.132.508,15
Artillerivej 78, 4.tv.	127,42	1.095.953,44
Artillerivej 78, 4.th.+ Av 78, 5.th	237,89	2.046.118,06
Artillerivej 78, 5.tv.	121,44	1.044.518,80
Artillerivej 80, st.tv.	145,03	1.247.418,98
Artillerivej 80, st.th.	97,06	834.823,74
Artillerivej 80, 1.	264,98	2.279.122,13
Artillerivej 80, 2.tv.	152,71	1.313.475,51
Artillerivej 80, 2.th.	101,44	872.496,60
Artillerivej 80, 3.	254,88	2.192.250,92
Artillerivej 80, 4.tv. + Gg 11, 4.th.	279,57	2.404.612,32
Artillerivej 80, 4.th.	98,62	848.241,47
Artillerivej 80, 5.	242,24	2.083.532,89
Gullfossgade 11, st.	231,39	1.990.210,84
Gullfossgade 11, 1.	242,80	2.088.349,51
Gullfossgade 11, 2.	241,62	2.078.200,20
Gullfossgade 11, 3.	234,72	2.018.852,54
Gullfossgade 11, 5.tv. + Gg 11, 4.tv.	246,33	2.118.711,43
Gullfossgade 11, 5.th.	105,83	910.255,47
fortsat	<u>15.607,32</u>	<u>134.240.276,13</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
fortsat	15.607,32	134.240.276,13
Gullfossgade 9, st.tv. + Gg 7, st.th.	291,70	2.508.943,79
Gullfossgade 9, st.th.	137,30	1.180.932,40
Gullfossgade 9, 1.tv.	147,17	1.265.825,36
Gullfossgade 9, 1.th.	147,17	1.265.825,36
Gullfossgade 9, 2.	303,11	2.607.082,45
Gullfossgade 9, 3.tv.	143,82	1.237.011,64
Gullfossgade 9, 3.th.+ Gg 9, 4.th.	290,99	2.502.837,00
Gullfossgade 9, 5.	288,94	2.485.204,72
Gullfossgade 7, st.tv.	140,20	1.205.875,62
Gullfossgade 7, 1.tv.	147,17	1.265.825,36
Gullfossgade 7, 1.th.+ Gg 7, 2.th.	296,07	2.546.530,64
Gullfossgade 7, 2.tv.	159,10	1.368.436,60
Gullfossgade 7, 3.	294,34	2.531.650,72
Gullfossgade 7, 4.tv. + Gg 5, 4. th,	294,34	2.531.650,72
Gullfossgade 7, 4.th. + Gg 9, 4.tv.	303,75	2.612.587,16
Gullfossgade 7, 5.	280,40	2.411.751,24
Gullfossgade 5, st.tv.	151,50	1.303.068,17
Gullfossgade 5, st.th.	140,20	1.205.875,62
Gullfossgade 5, 1.tv.	147,00	1.264.363,17
Gullfossgade 5, 1.th. + Gg 5, 2. th.	301,11	2.589.880,23
Gullfossgade 5, 3.	294,34	2.531.650,72
Gullfossgade 5, 5.	296,54	2.550.573,16
Gullfossgade 3, st.th.	139,76	1.202.091,13
Gullfossgade 3, 1.tv. + Gg 3, st.tv.	275,76	2.371.842,09
Gullfossgade 3, 1.th.	147,17	1.265.825,36
Gullfossgade 3, 2.tv. + Gg 3, 3.tv.	282,08	2.426.201,11
Gullfossgade 3, 2.th. + Gg 5, 2.tv.	294,34	2.531.650,72
Gullfossgade 3, 3.th.	147,17	1.265.825,36
Gullfossgade 3, 4.tv.	141,04	1.213.100,55
Gullfossgade 3, 4.th.+ Gg 5, 4.tv.	294,58	2.533.714,98
Gullfossgade 3, 5.tv.	145,32	1.249.913,31
Gullfossgade 3, 5.th.	140,11	1.205.101,52
Gullfossgade 1, st.tv.	186,36	1.602.902,86
Gullfossgade 1, st.th.	151,40	1.302.208,05
Gullfossgade 1, 1.th.	158,68	1.364.824,13
Gullfossgade 1, 2.	348,78	2.999.895,15
Gullfossgade 1, 3.	364,52	3.135.276,62
Gullfossgade 1, 4.tv. + Lg.27, 4.tv.	332,55	2.860.299,13
Gullfossgade 1, 4.th. + Gg 1, 5.th.	306,63	2.637.358,36
Gullfossgade 1, 5.tv.	180,73	1.554.478,61
Leifsgade 27, st.	273,05	2.348.533,09
Leifsgade 27, 1.tv.	269,07	2.314.300,67
Leifsgade 27, 1.th.+ Gg 1, 1.th.	329,40	2.833.205,63
fortsat	<u>25.512,08</u>	<u>219.432.206,41</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger

#### § 5, stk.3, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
fortsat	25.512,08	219.432.206,41
Leifsgade 27, 2.th.	131,54	1.131.390,01
Leifsgade 27, 3.	282,70	2.431.533,80
Leifsgade 27, 4 tv. + Lg 27, 5.	397,78	3.421.349,54
Leifsgade 25, st.tv.	140,38	1.207.423,82
Leifsgade 25, st.th.	132,42	1.138.958,99
Leifsgade 25, 1.th.	140,78	1.210.864,27
Leifsgade 25, 2.	289,06	2.486.236,86
Leifsgade 25, 3.	282,28	2.427.921,33
Leifsgade 25, 4.tv. + Lg 23, 4.th.	282,28	2.427.921,33
Leifsgade 25, 4.th.	141,14	1.213.960,67
Leifsgade 25, 5.th.	132,42	1.138.958,99
Leifsgade 23, st.tv.	132,59	1.140.421,17
Leifsgade 23, 1.+ Lg 25, 1.tv.	423,06	3.638.785,60
Leifsgade 23, 2.	282,28	2.427.921,33
Leifsgade 23, 3.tv.	141,67	1.218.519,25
Leifsgade 23, 3.th.	141,14	1.213.960,67
Leifsgade 23, 4.tv.	141,14	1.213.960,67
Leifsgade 23, 5.tv.	132,59	1.140.421,17
Leifsgade 23, 5.th.+ Lg 25, 5.tv.	265,18	2.280.842,35
Leifsgade 21, st.tv.	138,82	1.194.006,09
Leifsgade 21, st.th.	131,88	1.134.314,39
Leifsgade 21, 1.tv.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 21, 1.th.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 21, 2.tv.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 21, 2.th.+ Lg 21, 3.th.	280,86	2.415.707,75
Leifsgade 21, 3.tv.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 21, 4.tv.	143,17	1.231.420,92
Leifsgade 21, 4.th.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 21, 5.tv.	128,72	1.107.134,88
Leifsgade 21, 5.th.	131,88	1.134.314,39
Leifsgade 19, st.tv. + Lg 17, st.th.	244,27	2.100.993,14
Leifsgade 19, st.th.	138,88	1.194.522,16
Leifsgade 19, 1.	280,86	2.415.707,75
Leifsgade 19, 2.tv. + Lg 17, 2.th.	278,56	2.395.925,20
Leifsgade 19, 2.th.+ Lg. 19,3.th.	292,00	2.511.524,12
Leifsgade 19, 3.tv.	140,43	1.207.853,88
Leifsgade 19, 4.	288,05	2.477.549,74
Leifsgade 19, 5.	263,76	2.268.628,77
Leifsgade 17, 1.+ Hg 22,1.th.	500,50	4.304.855,56
Leifsgade 17, 2.tv.	131,21	1.128.551,64
Leifsgade 17, 3.th.+ Lg 17, 4.th.	267,47	2.300.538,89
Leifsgade 17, 5.	251,95	2.167.049,66
fortsat	<u>34.259,93</u>	<u>294.673.426,52</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
fortsat	34.259,93	294.673.426,52
Halfdangsgade 22, st.tv.	123,97	1.066.279,61
Halfdangsgade 22, 1.	121,20	1.042.454,53
Halfdangsgade 22, 2.	317,67	2.732.314,61
Halfdangsgade 22, 3.tv. Hg 22, 4. tv.	245,06	2.107.788,02
Halfdangsgade 22, 3.th.+ Lg 17, 3.tv.	318,48	2.739.281,51
Halfdangsgade 22, 4.th. + Lg 17, 4.tv.	318,48	2.739.281,51
Halfdangsgade 22, 5.tv.	113,05	972.355,49
Halfdangsgade 22, 5.th.	173,76	1.494.528,87
Halfdangsgade 24, st.	134,48	1.156.677,27
Halfdangsgade 24, 1.th.	140,90	1.211.896,40
Halfdangsgade 24, 2.	282,59	2.430.587,67
Halfdangsgade 24, 3.th.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 24, 4.tv. + Hg 26, 4.th.	282,14	2.426.717,18
Halfdangsgade 24, 4.th.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 24, 5.	269,34	2.316.622,97
Halfdangsgade 26, st. + Hg 24, st.	324,50	2.791.060,20
Halfdangsgade 26, 1.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 26, 1.th.+ Hg 24, 1.tv.	282,07	2.426.115,10
Halfdangsgade 26, 2.	282,14	2.426.717,18
Halfdangsgade 26, 3.tv.	142,92	1.229.270,64
Halfdangsgade 26, 3.th.+ Hg 24, 3.tv.	304,57	2.619.640,07
Halfdangsgade 26, 4.tv.	148,46	1.276.920,79
Halfdangsgade 26, 5.tv.+Hg 28, 5.th.	297,08	2.555.217,76
Halfdangsgade 26, 5.th.	145,44	1.250.945,44
Halfdangsgade 28, st.th. + Hg 26, st.	390,00	3.354.432,90
Halfdangsgade 28, 1.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 28, 1.th.	142,92	1.229.270,64
Halfdangsgade 28, 2.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 28, 2.th.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 28, 3.	289,60	2.490.881,46
Halfdangsgade 28, 4.	282,14	2.426.717,18
Halfdangsgade 28, 5.tv.	134,67	1.158.311,48
Halfdangsgade 30, st.tv. + Hg 32, st.th.	491,54	4.227.789,61
Halfdangsgade 30, st.th. + Hg 28, st.tv.	374,77	3.223.437,99
Halfdangsgade 30, 1.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 30, 1.th.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 30, 2.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 30, 2.th. + Hg 30, 3.th.	283,99	2.442.629,23
Halfdangsgade 30, 3.tv.	141,07	1.213.358,59
Halfdangsgade 30, 4.	283,99	2.442.629,23
Halfdangsgade 30, 5.	287,26	2.470.754,86
fortsat	<u>43.399,81</u>	<u>373.286.539,79</u>

## Noter

### 25 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b, fortsat:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2020/2021</u>
fortsat	43.399,81	373.286.539,79
Halfdansgade 32, st. + Hg 34, st.	439,00	3.775.887,29
Halfdansgade 32, 1.	282,18	2.427.061,22
Halfdansgade 32, 2.	281,64	2.422.416,62
Halfdansgade 32, 3.	282,18	2.427.061,22
Halfdansgade 32, 4.	284,80	2.449.596,13
Halfdansgade 32, 5.tv.	141,54	1.217.401,11
Halfdansgade 32, 5.th.	142,09	1.222.131,72
Halfdansgade 34, st.	134,67	1.158.311,48
Halfdansgade 34, 1.tv.	143,72	1.236.151,53
Halfdansgade 34, 1.th.	141,09	1.213.530,61
Halfdansgade 34, 2.tv.	142,67	1.227.120,36
Halfdansgade 34, 2.th.	140,90	1.211.896,40
Halfdansgade 34, 3.th.	140,90	1.211.896,40
Halfdansgade 34, 4.tv.+Hg 34, 3.tv.	293,15	2.521.415,40
Halfdansgade 34, 4.th.	140,82	1.211.208,31
Halfdansgade 34, 5.	269,34	2.316.622,97
Oprundning		43,38
	<u>46.800,50</u>	<u>402.536.291,94</u>