

Andelsboligforeningen Gulfoss

Årsrapport for 2021/2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	22
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Gullfoss
CVR-nr. 16 92 74 14

Adresse

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

Bestyrelse

Marie Nielsen (Formand)
Carsten Bo Hansen
Alexander Stage-Larsen
Bodil Henriques
Nanna Gregersen

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen **Gullfoss**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2022

Bestyrelse

Marie Nielsen

Carsten Bo Hansen

Alexander Stage-Larsen

Bodil Henriques

Nanna Gregersen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 10. oktober 2022

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 for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Bryggenet i resultatopgørelsen er flyttet til note 5 forsikringer og abonnementer

Ændringerne har ikke påvirket egenkapitalen i indeværende år eller i sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, navneskilte, nøgler mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Anvendt regnskabspraksis

Inventar og driftsmateriel mv.

5 år eller 20%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank,

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed oprettholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendoms-avancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021/2022	budget 2021/2022	2020/2021
2	Boligafgift	7.927.796	7.986.400	7.584.158
3	Lejeindtægter	94.185	93.000	35.885
4	Øvrige indtægter	236.524	222.000	340.749
		<u>8.258.505</u>	<u>8.301.400</u>	<u>7.960.792</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.412.110	1.423.000	1.340.158
	Elforbrug	219.933	182.000	160.534
	Vandforbrug	576.217	645.000	624.789
	Renovation	590.850	568.000	536.303
5	Forsikringer og abonnementer	471.878	483.000	417.639
6	Renholdelse og udenomsarealer	789.312	786.000	748.385
7	Personaleomkostninger	841.245	808.500	829.544
8	Foreningsomkostninger og administration	801.568	862.800	578.564
9	Vedligeholdelse, mindre løbende	451.567	1.230.000	606.124
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.189.800	710.000	2.342.316
14	Afskrivning	50.894	0	50.894
		<u>8.395.374</u>	<u>7.698.300</u>	<u>8.235.250</u>
	Resultat før finansielle poster	-136.869	603.100	-274.458
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	-55.969
11	Finansielle omkostninger	-595.596	-656.000	-558.894
	Årets driftsresultat	-732.465	-52.900	-889.321
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-732.465</u>	<u>-52.900</u>	<u>-889.321</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-3.000.000	0	-2.000.000
	Overført restandel af årets resultat	2.267.535	-52.900	1.110.679
	Disponeret i alt	<u>-732.465</u>	<u>-52.900</u>	<u>-889.321</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-732.465	-52.900	-889.321
	Betalte prioritetsafdrag	-948.948	-949.000	-938.387
	Regnskabsmæssige afskrivninger	50.894	0	50.894
		<u>-1.630.519</u>	<u>-1.001.900</u>	<u>-1.776.814</u>

Balance pr. 30. juni 2022

Note	Aktiver	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter: Dagsværdi pr. 30. juni 2022	580.000.000	495.000.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>95.950</u>	<u>146.844</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>580.095.950</u>	<u>495.146.844</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	26.237	7.500
	Boligafgiftsrestancer	10.974	10.499
	Forudbetalte omkostninger	<u>228.340</u>	<u>212.519</u>
		<u>265.551</u>	<u>230.518</u>
16	Likvide beholdninger	<u>4.687.473</u>	<u>8.167.051</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.953.024</u>	<u>8.397.569</u>
	Aktiver i alt	<u>585.048.974</u>	<u>503.544.413</u>

Balance pr. 30. juni 2022

Note	Passiver	2021/2022	2020/2021
	Andelsindskud	46.801	46.801
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	561.034.661	476.034.661
	Overført resultat mv.	-74.319.245	-74.280.039
		<u>486.762.217</u>	<u>401.801.423</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til kursregulering	7.306.741	5.000.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	51.000.000	54.000.000
	Andre reserver	<u>58.306.741</u>	<u>59.000.000</u>
	Egenkapital	<u>545.068.958</u>	<u>460.801.423</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	35.409.499	36.369.126
	Depositum	89.591	87.000
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	0	66.172
		<u>35.499.090</u>	<u>36.522.298</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Kortfristet andel af langfristet gæld	959.627	948.948
	Boligafgift, indgået før forfald	16.431	19.284
18	Varmeregnskab	256.105	184.547
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	2.744.101	4.696.802
19	Øvrig gæld	504.662	371.111
		<u>4.480.926</u>	<u>6.220.692</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.980.016</u>	<u>42.742.990</u>
	Passiver i alt	<u>585.048.974</u>	<u>503.544.413</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2022

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Andelsindskud		
Saldo primo	46.801	46.801
	<u>46.801</u>	<u>46.801</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	476.034.661	476.034.661
Årets opskrivning	85.000.000	0
Årets nedskrivning	0	0
	<u>561.034.661</u>	<u>476.034.661</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-74.280.039	-75.390.718
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-2.306.741	0
Overført restandel af årets resultat	2.267.535	1.110.679
	<u>-74.319.245</u>	<u>-74.280.039</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>486.762.217</u>	<u>401.801.423</u>
Reserveret til kursregulering		
Reserve primo	5.000.000	5.000.000
Årets hensættelse	2.306.741	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>7.306.741</u>	<u>5.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	54.000.000	56.000.000
Årets hensættelse	-3.000.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-2.000.000
	<u>51.000.000</u>	<u>54.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>58.306.741</u>	<u>59.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>545.068.958</u>	<u>460.801.423</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2022 (fastholdelse 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, fastholdt værdi	495.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	207.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 545.068.958

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -58.306.741

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	495.000.000	
Bogført værdi	<u>-580.000.000</u>	<u>-85.000.000</u>
		401.762.217

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	36.369.126	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-29.062.385</u>	<u>7.306.741</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 409.068.958

Andelskapital 46.800,5

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2022 8.740,70

Ejendommen er pr. 30. juni 2022 vurderet af valuar Scheel & Co. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,2% inkl. Inflation.

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2022	8.740,70
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2021	8.601,11
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020	8.553,55
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019	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>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgifter	7.216.376	7.275.000	6.872.738
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	711.420	711.400	711.420
	<u>7.927.796</u>	<u>7.986.400</u>	<u>7.584.158</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhverv	94.185	93.000	77.605
Fælles modernisering	0	0	878
Tomgang	0	0	-42.598
	<u>94.185</u>	<u>93.000</u>	<u>35.885</u>
4. Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	139.929	140.000	132.968
Leje loftsrum	23.021	23.000	22.721
Kælder/loftsleje	58.901	59.000	48.990
Gebyr navneskilte	1.300	0	2.600
Provenue ved salg af andel jf. vedtægterne	0	0	124.699
Gevinst på fraflyttere	0	0	971
Salg af nøgler	8.900	0	7.800
Refusion og VEU-godtgørelse	4.473	0	0
	<u>236.524</u>	<u>222.000</u>	<u>340.749</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring	390.931	400.000	336.120
Traktorforsikring	5.786	6.000	5.760
Ansvarsforsikring	7.895	8.000	7.830
Arbejdsskadeforsikring	2.094	2.000	2.055
Hjertestarter serviceaftale	1.875	1.875	1.875
Falck assistance	2.555	2.625	2.435
Servicecentralen	4.342	4.500	4.384
Bryggenet	56.400	58.000	57.180
	<u>471.878</u>	<u>483.000</u>	<u>417.639</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Rengøringselskab	765.659	761.000	737.582
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	5.635	15.000	3.388
Materialebrug snerydning	13.268	0	7.415
Grafittiafrensning	4.750	10.000	0
	<u>789.312</u>	<u>786.000</u>	<u>748.385</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	820.500	792.000	777.743
Regulering feriepengeforpligtelse	579	0	42.479
Bidrag til barselsfonden	6.155	5.000	4.778
ATP mv.	6.816	5.000	4.544
Arbejdstøj	6.565	6.500	0
Øvrige personaleomkostninger	630	0	0
	<u>841.245</u>	<u>808.500</u>	<u>829.544</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	20.261	35.000	22.376
Beboerarrangementer	57.666	75.000	1.960
Kontorhold og porto	40.434	35.000	26.440
Drift IT inkl. udstyr	10.899	10.000	1.346
Gebyrer PBS mv.	25.232	25.000	18.827
Gaver	3.009	3.000	3.599
Bestyrelshonorar	175.000	175.000	150.000
Telefon, kontor og viceværter	6.087	6.000	6.087
Revision og regnskab	32.800	32.800	32.000
Administrationshonorar	295.111	295.000	287.987
Anden assistance administrator	0	15.000	6.250
Honorar valuarvurdering	50.000	50.000	0
Advokathonorar	67.438	100.000	16.750
Forbrugsafgifter, tab	4.100	6.000	0
Tab på fraflyttere	13.531	0	0
Varme, foreningens andel	0	0	4.942
	<u>801.568</u>	<u>862.800</u>	<u>578.564</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
9. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	25.250		9.699
Murer	10.319		68.622
Maler	13.751		70.926
Elektriker	57.952		93.025
Blikkenslager	30.352		96.859
Kloakarbejde	8.901		9.690
Drift af vaskeri	29.339		105.257
Glarmester	76.390		17.671
Reparation af låse, dørpumper og nøgler mv.	40.551		40.787
Diverse småanskaffelser, værktøj mv.	22.854		23.497
Gartner og haveanlæg	31.219	30.000	23.762
Reparation af traktor og fejmaskine mv.	16.751		15.348
Honorar teknisk rådgiver	87.938	400.000	30.981
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>451.567</u>	<u>1.230.000</u>	<u>606.124</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af trappeopgange	224.500	200.000	168.375
Låsesystem port	13.325	0	39.201
Kloakrenovering	1.294.088	0	2.152.278
Brandkamme	68.312	300.000	0
Vandstik	237.075	210.000	0
El-projekt	352.500	0	0
Ny port	0	0	-17.538
	<u>2.189.800</u>	<u>710.000</u>	<u>2.342.316</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	556.829	616.000	512.563
	Bankrenter	<u>38.767</u>	<u>40.000</u>	<u>46.331</u>
		<u>595.596</u>	<u>656.000</u>	<u>558.894</u>
12.	Skat af årets resultat			
	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 2022

	<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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>17.785.038</u>	<u>889.328</u>	<u>290.973</u>	<u>18.965.339</u>
Opskrivninger primo	476.034.661	0	0	476.034.661
Årets opskrivninger	85.000.000	0	0	85.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>561.034.661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>561.034.661</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>578.819.699</u>	<u>889.328</u>	<u>290.973</u>	<u>580.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til vurdering af 12. september 2022 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co Ejendomsrådgivning. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 207.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 580.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,20% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	563 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.600 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.618 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 101,02 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,0% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 195,38 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 18.965.339.

Noter til årsrapporten

	Anskaffel- sessum	Tidl. års afskrivninger	Årets afskrivning	Ultimo værdi
14. Driftsmidler og inventar				
Stiga redskabsbærer Titan	256.870	179.809	25.687	51.374
Tørretumbler	58.341	46.672	5.834	5.835
Vaskeudstyr og vaskemaskine	193.725	135.611	19.373	38.741
	<u>508.936</u>	<u>362.092</u>	<u>50.894</u>	<u>95.950</u>

2021/2022 **2020/2021**

15. Tilgodehavender				
Mellemregning vurderinger/elrapporter			24.750	7.500
Bryggenet			1.487	0
			<u>26.237</u>	<u>7.500</u>

16. Likvide beholdninger				
Kasse			677	408
Nordea, afregningskonto overdragelser			3.844.933	3.915.031
Danske Bank 104 49243			9.456	-228
Danske Bank, driftskonto			832.407	4.251.840
			<u>4.687.473</u>	<u>8.167.051</u>

17. Prioritetsgæld	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
Nr.				
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	18.797.850	19.080.440	79,0600	15.084.996
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	12.057.276	12.271.266	79,0600	9.701.663
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	1.543.000	1.543.000	74,6970	1.152.575
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	3.971.000	3.971.000	78,6490	3.123.152
	<u>36.369.126</u>	<u>36.865.706</u>		<u>29.062.385</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	280.381	581.150	587.646
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	182.155	367.798	371.981
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	20.831	0	0
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	73.464	0	0
	<u>556.829</u>	<u>948.948</u>	<u>959.627</u>

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	27,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	27,75 år	-	-
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	27,75 år	7,75 år	-
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	28,75 år	8,75 år	-

18. Varmeregnskab

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Varme indbetalt aconto	1.091.519	1.125.505
Køb af varme	-824.206	-932.527
Varmeudgifter - reparationer	-11.208	-13.055
Varmeafregning tidligere år	0	4.624
	<u>256.105</u>	<u>184.547</u>

19. Øvrig gæld

Grant Thornton	32.800	32.000
Cobblestone A/S	0	38.687
Hensat el juni 2022	17.955	24.230
Murerfirmaet Chrillesen ApS	68.313	0
Valuarvurdering	50.000	0
Advokathonorar	4.250	0
Diverse kreditorer	203.937	110.454
A-skat, AM-bidrag og ATP	73.140	111.473
Feriepengeforpligtelse	<u>54.267</u>	<u>54.267</u>
	<u>504.662</u>	<u>371.111</u>

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 36.369.126, er der stillet sikkerhed på kr. 38.564.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2022 på kr. 580.000.000.

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 21 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

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	20.676	20.676	231	20.673
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	214	214	1	214
			232	20.887
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.			0	0
B6 I alt			232	20.887

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften					x
D1 Stiftelsesår					1960
D2 Ejendommens opførelsesår					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 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	23.699
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	58.306.741	2.792
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	11,78%	

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

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	392	392
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	5	437
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	2.641.367	27%
	Øvrige omkostninger	5.754.007	58%
	Finansielle poster, netto	595.596	6%
	Afdrag	948.948	10%
	I alt	<u>9.939.918</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-115</u>	<u>-43</u>
		I år	<u>-35</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	10.013	9.910
	Valuarvurdering	23.944	23.699
	Anskaffelsessum (kostpris)	917	908
K1	Foreslået andelsværdi	19.788	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.694	
K3	Teknisk andelsværdi	21.482	
	Reserver uden for andelsværdi	6.932	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	29	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>47</u>	<u>112</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>76</u>	<u>141</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		93%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>36</u>	<u>45</u>
		I år	<u>46</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
Halfdangsgade 36, st.	208,63	1.823.572,24
Halfdangsgade 36, 1.	219,24	1.916.311,07
Halfdangsgade 36, 2.tv.+Hg 38, 2.th.	198,96	1.739.049,67
Halfdangsgade 36, 2.th.	116,19	1.015.581,93
Halfdangsgade 36, 3.	211,41	1.847.871,39
Halfdangsgade 36, 4.	227,08	1.984.838,16
Halfdangsgade 36, 5.tv.	91,08	796.102,96
Halfdangsgade 36, 5.th.	110,85	968.906,60
Halfdangsgade 38, st.	193,82	1.694.122,47
Halfdangsgade 38, 1.tv.	100,56	878.964,79
Halfdangsgade 38, 1.th.	98,30	859.210,81
Halfdangsgade 38, 2.tv.	101,82	889.978,07
Halfdangsgade 38, 3.tv.+Hg 38, 4.tv.	209,79	1.833.711,45
Halfdangsgade 38, 3.th.	97,47	851.956,03
Halfdangsgade 38, 4.th.	97,19	849.508,63
Halfdangsgade 38, 5.th.	93,38	816.206,57
Artillerivej 66, st.	256,81	2.244.699,17
Artillerivej 66, 1.th.	154,95	1.354.371,47
Artillerivej 66, 1.tv. + Av 2.tv.	216,92	1.896.032,64
Artillerivej 66, 2.th.	154,95	1.354.371,47
Artillerivej 66, 3.	261,86	2.288.839,70
Artillerivej 66, 4.	265,94	2.324.501,76
Artillerivej 66, 5.tv	104,83	916.287,58
Artillerivej 66, 5.th.+Hg 38, 5.tv.	254,54	2.224.857,78
Artillerivej 68, st.	206,94	1.808.800,46
Artillerivej 68, 1.tv.+ Av 68 1.th.	248,99	2.176.346,89
Artillerivej 68, 2.	254,93	2.228.266,65
Artillerivej 68, 3.th.	124,01	1.083.934,21
Artillerivej 68, 4.th.	124,57	1.088.829,00
Artillerivej 68, 5.	252,90	2.210.523,03
Artillerivej 70, st.+ Av 70, 1.th.	304,27	2.659.532,79
Artillerivej 70, 1.tv.	124,50	1.088.217,15
Artillerivej 70, 2.	248,58	2.172.763,21
Artillerivej 70, 3.tv.+Av 72, 3.th.	249,07	2.177.046,15
Artillerivej 70, 3.th.+ Av 68, 3.tv.	249,14	2.177.658,00
Artillerivej 70, 4.tv.	124,42	1.087.517,89
Artillerivej 70, 4.th.+ Av 68, 4.tv.	246,08	2.150.911,46
Artillerivej 70, 5.	237,83	2.078.800,68
Artillerivej 72, st.	214,53	1.875.142,37
Artillerivej 72, 1.tv.+ Av 74, 1.th.	260,42	2.276.253,09
Artillerivej 72, 1.th.	124,50	1.088.217,15
Artillerivej 72, 2.	249,14	2.177.658,00
Artillerivej 72, 3.tv.	130,65	1.141.972,46
Artillerivej 72, 4.tv.	130,03	1.136.553,22
Artillerivej 72, 4.th.	133,65	1.168.194,56
Artillerivej 72, 5.	252,53	2.207.288,97
fortsat	<u>8.538,25</u>	<u>74.630.281,78</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
fortsat	8.538,25	74.630.281,78
Artillerivej 74, st.	176,68	1.544.306,88
Artillerivej 74, 1.tv.	124,29	1.086.381,60
Artillerivej 74, 2.tv.	124,57	1.088.829,00
Artillerivej 74, 2.th.	124,57	1.088.829,00
Artillerivej 74, 3.tv.	124,70	1.089.965,29
Artillerivej 74, 3.th.	124,57	1.088.829,00
Artillerivej 74, 4.th.	124,57	1.088.829,00
Artillerivej 74, 5.	237,76	2.078.188,83
Artillerivej 76, st.tv.	85,69	748.990,58
Artillerivej 76, st.th.	85,84	750.301,69
Artillerivej 76, 1.tv.	128,96	1.127.200,67
Artillerivej 76, 1.th.	122,60	1.071.609,82
Artillerivej 76, 2.tv.	122,54	1.071.085,38
Artillerivej 76, 2.th.	122,61	1.071.697,23
Artillerivej 76, 3.	244,80	2.139.723,36
Artillerivej 76, 4.tv.	122,11	1.067.326,88
Artillerivej 76, 4.th.+ Av 74, 4.tv.	243,52	2.128.535,26
Artillerivej 76, 5.	230,60	2.015.605,42
Artillerivej 78, st.tv.+ Av 78, st.th.	210,32	1.838.344,02
Artillerivej 78, 1.	249,60	2.181.678,72
Artillerivej 78, 2.tv.	130,26	1.138.563,58
Artillerivej 78, 2.th.	122,85	1.073.795,00
Artillerivej 78, 3.tv.	127,42	1.113.739,99
Artillerivej 78, 3.th.	131,67	1.150.887,97
Artillerivej 78, 4.tv.	127,42	1.113.739,99
Artillerivej 78, 4.th.+ Av 78, 5.th	237,89	2.079.325,12
Artillerivej 78, 5.tv.	121,44	1.061.470,61
Artillerivej 80, st.tv.	145,03	1.267.663,72
Artillerivej 80, st.th.	97,06	848.372,34
Artillerivej 80, 1.	264,98	2.316.110,69
Artillerivej 80, 2.tv.	152,71	1.334.792,30
Artillerivej 80, 2.th.	101,44	886.656,61
Artillerivej 80, 3.	254,88	2.227.829,62
Artillerivej 80, 4.tv. + Gg 11, 4.th.	279,57	2.443.637,50
Artillerivej 80, 4.th.	98,62	862.007,83
Artillerivej 80, 5.	242,24	2.117.347,17
Gullfossgade 11, st.	231,39	2.022.510,57
Gullfossgade 11, 1.	242,80	2.122.241,96
Gullfossgade 11, 2.	241,62	2.111.927,93
Gullfossgade 11, 3.	234,72	2.051.617,10
Gullfossgade 11, 5.tv. + Gg 11, 4.tv.	246,33	2.153.096,63
Gullfossgade 11, 5.th.	105,83	925.028,28
fortsat	<u>15.607,32</u>	<u>136.418.901,92</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
fortsat	15.607,32	136.418.901,92
Gullfossgade 9, st.tv. + Gg 7, st.th.	291,70	2.549.662,19
Gullfossgade 9, st.th.	137,30	1.200.098,11
Gullfossgade 9, 1.tv.	147,17	1.286.368,82
Gullfossgade 9, 1.th.	147,17	1.286.368,82
Gullfossgade 9, 2.	303,11	2.649.393,58
Gullfossgade 9, 3.tv.	143,82	1.257.087,47
Gullfossgade 9, 3.th.+ Gg 9, 4.th.	290,99	2.543.456,29
Gullfossgade 9, 5.	288,94	2.525.537,86
Gullfossgade 7, st.tv.	140,20	1.225.446,14
Gullfossgade 7, 1.tv.	147,17	1.286.368,82
Gullfossgade 7, 1.th.+ Gg 7, 2.th.	296,07	2.587.859,05
Gullfossgade 7, 2.tv.	159,10	1.390.645,37
Gullfossgade 7, 3.	294,34	2.572.737,64
Gullfossgade 7, 4.tv. + Gg 5, 4.th.	294,34	2.572.737,64
Gullfossgade 7, 4.th. + Gg 9, 4.tv.	303,75	2.654.987,63
Gullfossgade 7, 5.	280,40	2.450.892,28
Gullfossgade 5, st.tv.	151,50	1.324.216,05
Gullfossgade 5, st.th.	140,20	1.225.446,14
Gullfossgade 5, 1.tv.	147,00	1.284.882,90
Gullfossgade 5, 1.th. + Gg 5, 2.th.	301,11	2.631.912,18
Gullfossgade 5, 2.tv. + Gg 3, 2.th.	294,34	2.572.737,64
Gullfossgade 5, 3.	294,34	2.572.737,64
Gullfossgade 5, 5.	296,54	2.591.967,18
Gullfossgade 3, st.th.	139,76	1.221.600,23
Gullfossgade 3, 1.tv. + Gg 3, st.tv.	275,76	2.410.335,43
Gullfossgade 3, 1.th.	147,17	1.286.368,82
Gullfossgade 3, 2.tv. + Gg 3, 3.tv.	282,08	2.465.576,66
Gullfossgade 3, 3.th.	147,17	1.286.368,82
Gullfossgade 3, 4.tv.	141,04	1.232.788,33
Gullfossgade 3, 4.th.+ Gg 5, 4.tv.	294,58	2.574.835,41
Gullfossgade 3, 5.tv.	145,32	1.270.198,52
Gullfossgade 3, 5.th.	140,11	1.224.659,48
Gullfossgade 1, st.tv.	186,36	1.628.916,85
Gullfossgade 1, st.th.	151,40	1.323.341,98
Gullfossgade 1, 1.th.	158,68	1.386.974,28
Gullfossgade 1, 2.	348,78	3.048.581,35
Gullfossgade 1, 3.	364,52	3.186.159,96
Gullfossgade 1, 4.tv. + Lg 27, 4.tv.	332,55	2.906.719,79
Gullfossgade 1, 4.th. + Gg 1, 5.th.	306,63	2.680.160,84
Gullfossgade 1, 5.tv.	180,73	1.579.706,71
Leifsgade 27, st.	273,05	2.386.648,14
Leifsgade 27, 1.tv.	269,07	2.351.860,15
Leifsgade 27, 1.th.+ Gg 1, 1.th.	329,40	2.879.186,58
fortsat	<u>25.512,08</u>	<u>222.993.437,66</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
fortsat	25.512,08	222.993.437,66
Leifsgade 27, 2.th.	131,54	1.149.751,68
Leifsgade 27, 3.	282,70	2.470.995,89
Leifsgade 27, 4 tv. + Lg 27, 5.	397,78	3.476.875,65
Leifsgade 25, st.tv.	140,38	1.227.019,47
Leifsgade 25, st.th.	132,42	1.157.443,49
Leifsgade 25, 1.th.	140,78	1.230.515,75
Leifsgade 25, 2.	289,06	2.526.586,74
Leifsgade 25, 3.	282,28	2.467.324,80
Leifsgade 25, 4.tv. + Lg 23, 4.th.	282,28	2.467.324,80
Leifsgade 25, 4.th.	141,14	1.233.662,40
Leifsgade 25, 5.th.	132,42	1.157.443,49
Leifsgade 23, st.tv.	132,59	1.158.929,41
Leifsgade 23, 1.+ Lg 25, 1.tv.	423,06	3.697.840,54
Leifsgade 23, 2.	282,28	2.467.324,80
Leifsgade 23, 3.tv.	141,67	1.238.294,97
Leifsgade 23, 3.th.	141,14	1.233.662,40
Leifsgade 23, 4.tv.	141,14	1.233.662,40
Leifsgade 23, 5.tv.	132,59	1.158.929,41
Leifsgade 23, 5.th.+ Lg 25, 5.tv.	265,18	2.317.858,83
Leifsgade 21, st.tv.	138,82	1.213.383,97
Leifsgade 21, st.th.	131,88	1.152.723,52
Leifsgade 21, 1.tv.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 21, 1.th.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 21, 2.tv.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 21, 2.th.+ Lg 21, 3.th.	280,86	2.454.913,00
Leifsgade 21, 3.tv.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 21, 4.tv.	143,17	1.251.406,02
Leifsgade 21, 4.th.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 21, 5.tv.	128,72	1.125.102,90
Leifsgade 21, 5.th.	131,88	1.152.723,52
Leifsgade 19, st.tv. + Lg 17, st.th.	244,27	2.135.090,79
Leifsgade 19, st.th.	138,88	1.213.908,42
Leifsgade 19, 1.	280,86	2.454.913,00
Leifsgade 19, 2.tv. + Lg 17, 2.th.	278,56	2.434.809,39
Leifsgade 19, 2.th.+ Lg 19,3.th.	292,00	2.552.284,40
Leifsgade 19, 3.tv.	140,43	1.227.456,50
Leifsgade 19, 4.	288,05	2.517.758,64
Leifsgade 19, 5.	263,76	2.305.447,03
Leifsgade 17, 1.+ Hg 22,1.th.	500,50	4.374.720,35
Leifsgade 17, 2.tv.	131,21	1.146.867,25
Leifsgade 17, 3.th.+ Lg 17, 4.th.	267,47	2.337.875,03
Leifsgade 17, 5.	251,95	2.202.219,37
fortsat	<u>34.259,93</u>	<u>299.455.770,15</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
fortsat	34.259,93	299.455.770,15
Halfdanskgade 22, st.tv.	123,97	1.083.584,58
Halfdanskgade 22, 1.	121,20	1.059.372,84
Halfdanskgade 22, 2.	317,67	2.776.658,17
Halfdanskgade 22, 3.tv. + Hg 22, 4. tv.	245,06	2.141.995,94
Halfdanskgade 22, 3.th.+ Lg 17, 3.tv.	318,48	2.783.738,14
Halfdanskgade 22, 4.th. + Lg 17, 4.tv.	318,48	2.783.738,14
Halfdanskgade 22, 5.tv.	113,05	988.136,14
Halfdanskgade 22, 5.th.	173,76	1.518.784,03
Halfdanskgade 24, st.	134,48	1.175.449,34
Halfdanskgade 24, 1.th.	140,90	1.231.564,63
Halfdanskgade 24, 2.	282,59	2.470.034,41
Halfdanskgade 24, 3.th.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 24, 4.tv. + Hg 26, 4.th.	282,14	2.466.101,10
Halfdanskgade 24, 4.th.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 24, 5.	269,34	2.354.220,14
Halfdanskgade 26, st. + Hg 24, st.	324,50	2.836.357,15
Halfdanskgade 26, 1.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 26, 1.th.+ Hg 24, 1.tv.	282,07	2.465.489,25
Halfdanskgade 26, 2.	282,14	2.466.101,10
Halfdanskgade 26, 3.tv.	142,92	1.249.220,84
Halfdanskgade 26, 3.th.+ Hg 24, 3.tv.	304,57	2.662.155,00
Halfdanskgade 26, 4.tv.	148,46	1.297.644,32
Halfdanskgade 26, 5.tv.+ Hg 28, 5.th.	297,08	2.596.687,16
Halfdanskgade 26, 5.th.	145,44	1.271.247,41
Halfdanskgade 28, st.th. + Hg 26, st.	390,00	3.408.873,00
Halfdanskgade 28, 1.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 28, 1.th.	142,92	1.249.220,84
Halfdanskgade 28, 2.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 28, 2.th.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 28, 3.	289,60	2.531.306,72
Halfdanskgade 28, 4.	282,14	2.466.101,10
Halfdanskgade 28, 5.tv.	134,67	1.177.110,07
Halfdanskgade 30, st.tv. + Hg 32, st.th.	491,54	4.296.403,68
Halfdanskgade 30, st.th. + Hg 28, st.tv.	374,77	3.275.752,14
Halfdanskgade 30, 1.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 30, 1.th.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 30, 2.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 30, 2.th. + Hg 30, 3.th.	283,99	2.482.271,39
Halfdanskgade 30, 3.tv.	141,07	1.233.050,55
Halfdanskgade 30, 4.	283,99	2.482.271,39
Halfdanskgade 30, 5.	287,26	2.510.853,48
fortsat	<u>43.399,81</u>	<u>379.344.719,27</u>

Noter

22 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>2021/2022</u>
fortsat	43.399,81	379.344.719,27
Halfdanskgade 32, st. + Hg 34, st.	439,00	3.837.167,30
Halfdanskgade 32, 1.	282,18	2.466.450,73
Halfdanskgade 32, 2.	281,64	2.461.730,75
Halfdanskgade 32, 3.	282,18	2.466.450,73
Halfdanskgade 32, 4.	284,80	2.489.351,36
Halfdanskgade 32, 5.tv.	141,54	1.237.158,68
Halfdanskgade 32, 5.th.	142,09	1.241.966,06
Halfdanskgade 34, st.	134,67	1.177.110,07
Halfdanskgade 34, 1.tv.	143,72	1.256.213,40
Halfdanskgade 34, 1.th.	141,09	1.233.225,36
Halfdanskgade 34, 2.tv.	142,67	1.247.035,67
Halfdanskgade 34, 2.th.	140,90	1.231.564,63
Halfdanskgade 34, 3.th.	140,90	1.231.564,63
Halfdanskgade 34, 4.tv.+ Hg 34, 3.tv.	293,15	2.562.336,21
Halfdanskgade 34, 4.th.	140,82	1.230.865,37
Halfdanskgade 34, 5.	269,34	2.354.220,14
Afrundning		-172,35
	<u>46.800,50</u>	<u>409.068.958,00</u>

PENNEO

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

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

Allan Toft

Administrator

Serienummer: CVR:27346065-RID:1264775164135

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-10-10 10:22:41 UTC

NEM ID 

Bodil Henriques

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489434854793

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-10-10 10:41:47 UTC

NEM ID 

Marie Kirstine Vestergaard Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-128273678205

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-10 11:11:50 UTC

NEM ID 

Nanna Gregersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533889905241

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-10-11 16:42:05 UTC

NEM ID 

Carsten Bo Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-905755932954

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-10-11 16:54:03 UTC

NEM ID 

Alexander Daniel Georg Stage-Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-12 16:03:13 UTC

Mit  

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-10-13 16:01:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VP172-LUXGA-AJE4A-BLD4U-VBFNK-QVPOM

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 tidsstempelt 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>. 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>