ABINGOLF
– også din forening

Indkaldelse til
Ordinær generalforsamling *(online)*
indeholdende del 2 fra 2020

Bestyrelsens beretning
Side 4

Årsrapport for 2020 og forslag til budget 2021
Side 15

Andelsværdi
Side 9 og 27

Vedligeholdelsesplan
Side 52

Tirsdag den 1. juni 2021 kl. 18.30

Ingen fremmøde

Mulighed for at brevstemme
Side 2

Seneste aflevering af forslag
Side 2

Log gerne ind kl. 18.15, så vi kan sikre alle adgang, inden vi starter generalforsamlingen.

Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.
Sammen med eventuelle nye forslag vil en ny fuldmagt blive eftersendt (læs mere side 2).

Fuldmagtsblanket afleveres fysisk til alle.
Den skal kun bruges, hvis man *ikke* har mulighed for at deltage online (læs mere side 2).

ANDELSBOLIGFORENINGEN
Ingolf

På bestyrelsens vegne sendes hermed dagsorden til ordinær generalforsamling sammen med relevante bilag

Som følge af de begrænsninger, der er ved større forsamlinger, vil der i år endnu ikke være mulighed for afholdelse af generalforsamlingen med fysisk fremmøde, som vi er vant til, desværre.

Bestyrelsen har derfor fundet det hensigtsmæssigt og nødvendigt at gennemføre generalforsamlingen digitalt via Microsoft Teams, så den nødvendige drift af foreningen kan varetages. Udestående forslag og valg af bestyrelse fra generalforsamlingen i 2020 er medtaget i år for på den måde at afslutte år 2020.

Løsningen indebærer, at I skal have adgang til en computer, tablet eller smartphone og være i besiddelse af mail-adresse. Du behøver ikke at have Microsoft Teams installeret på din computer for at deltage. Du kan blot vælge at deltage via din browser, fx Microsoft Edge eller Google Chrome. Vil du deltage via din smartphone, kan du hente Microsoft Teams som app.

Hvis du ikke har mulighed for at deltage i den digitale generalforsamling, kan du i stedet afgive din stemme via brev. Det er dog vigtigt at pointere, at ved at afgive stemme via brev, er det ikke muligt at afgive din stemme ved den digitale generalforsamling. Det er dog stadig muligt at deltage.

Fuldmagten skal returneres i postkassen ved porten Halfdansgade 25 eller sendes på mail til lho@cej.dk senest tirsdag den 1. juni 2021 kl. 12.00 for at vi kan tælle stemmerne med på selve generalforsamlingen.

I dagene op til eller på selve dagen for den digital generalforsamling får du tilsendt en mail med et link til mødet, et andet link til afstemning samt retningslinjer for adfærd og afvikling af generalforsamlingen.

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde **senest 8 dage før** generalforsamlingen.

Andelshaverne opfordres til at sende spørgsmål til årsrapporten til undertegnede inden generalforsamlingens afholdelse. Indkomne spørgsmål vil blive forsøgt besvaret inden generalforsamlingen, dog seneste i forbindelse med aflæggelse af referatet.

Med venlig hilsen

Louise Holmen
Kundechef, andelsboliger

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2020, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centraløkonomiske nøgleoplysninger.
A. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 46,50
B. Bestyrelsen foreslår, at der sker en fastfrysning af ejendommens valuarvurdering af den 27. marts 2020.

4. Forelæggelse af driftsbudget 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift

5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån:
Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens kreditforeningslån til et lån med lavere rente samt til at løbetidsforlænge det nye lån, og til at afholde alle omkostninger i denne forbindelse herunder at kurssikre de nye lån.

6. Forslag.
A. Bestyrelsen foreslår en endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4, jf. vedlagte bilag 1.

B. Bestyrelsen foreslår en tilføjelse til vedtægtens § 24 som et nyt stk. 2- generalforsamlinger:
§ 24, stk. 2) "Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. I stedet kan afstemning om forslag ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til medlemmerne om af afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning."
Nuværende § 24, stk. 2 bliver således herefter § 24, stk. 3.

C. Bestyrelsen foreslår en tilføjelse til foreningens husorden:
"Bannere, herunder reklame, propaganda bannere/flag, valgplakater og lignende er forbudt på foreningens facader samt på altaner".

D. Marie Partoft, Halfdansgade 15, 4. tv. og Anja Gildum, Bergthorasgade 20, 4. tv. stiller forslag om at nedsætte et udvalg. Et udvalg der kan arbejde videre med et forslag om genetablering af ventelister i foreningen til næstkommende generalforsamling.

7. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
Se beretningen, hvoraf opstillerne fremgår - vi opfordrer eventuelle øvrige kandidater til at melde sig **senest tirsdag den 25. maj 2021**.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsesåret 2020-2021

Bestyrelsesårets gang

Sidste års generalforsamling kan vi vist alle blive enige om var anderledes. Corona havde lige ramt os i Danmark, og det hele stod lidt stille. Bestyrelsen besluttede at dele generalforsamlingen op i 2 dele, hvor del 1 blev afholdt uden fremmøde i juni 2020, og hvor kun det mest presserende var med (regnskab, andelskronen og budget). Håbet var, at vi kort efter kunne afholde del 2 med fremmøde, men som vi alle erfarede blev det ikke muligt og er det endnu ikke.

Det betød også at bestyrelsesåret 2020-2021 startede noget anderledes end vi kender det. Den daværende bestyrelse valgte at blive siddende, for at gøre det bedste for foreningen, det ville ikke være fair for en ny bestyrelse at starte op midt i det kaos vi alle sad i den gang. Bestyrelsen valgte at alle bibeholdt de samme roller. Beatriz som formand, Karina som næstformand, Aksel som kasserer og Jannie med ansvar for sekretærmailen.

Bestyrelsen startede ud med at mangle 2-3 personer i det første stykke tid af bestyrelsesåret. Dog var vi så heldige at få 3 **nye ansigter**, den ene dog ikke så ny, men en tidligere kending i bestyrelsen - Mathias. Desværre grundet endnu en fraflytning og manglende tid stod vi med endnu 2 frie poster på hånden, som i januar 2021 blev besat af Mads og Allan.

<u>Bestyrelsens arbejdsweekend</u>

Grundet Covid-19 blev den traditionelle arbejdsweekend ikke afholdt.

<u>Bestyrelsens arbejde</u>

Bestyrelsen har det sidste år holdt de fleste **møder online**, men da det var muligt mødtes bestyrelsen i Kulturhusets mødelokaler, hvor der var plads og luft. Til trods for onlinemøder og anderledes former for samvær har bestyrelsen forsøgt at holde humøret højt. Dette blandt andet ved at holde en lidt anderledes julefrokost end vi plejer. I år bestilte Aksel smørrebrød, købte øl og en lille pose med chokolade til os alle, som vi nød hver for sig under et af vores onlinemøder. Meget hyggeligt, men kan selvfølgelig aldrig erstatte samværet vi plejer at have.

Det er ikke ualmindeligt, at der i årets løb kommer **beboerklager**, som oftest handler om støjgener. I de fleste tilfælde afsluttes sagerne her, når bestyrelsen har talt med begge parter i sagen. Desværre sker det også, at sagerne er mere komplicerede end støj. I år har vi desværre også måtte beslutte at ekskludere 2 beboere grundet blandt andet manglende betaling samt ulovlig fremleje. Bestyrelsen forsøger altid med dialog først, men i nogle tilfælde taler vedtægten, som bestyrelsen altid følger.

Bestyrelsen valgte af flere grunde at stoppe samarbejdet med vores **vurderingsmand** Flemming Sahlberg i det forgangne år. Ud fra undersøgelser og modtagne anbefalinger fra andre lignende foreninger, blev fire vurderingsfirmaer kontaktet og af de fire kom to til samtale og efterfølgende prøve. De erfaringer, vi tog med os, har sammen med bestyrelsens ønske om en bedre og mere gennemarbejdet proces været grundlaget for, at valget faldt på Christian fra **Focus 2**. Vi tror på, at Focus2 har fleksibiliteten og kompetencerne til et godt og givtigt samarbejde, hvilket i sidste ende komme alle beboere til gode.

Endnu en gang må vi sige, at **corona** har medført en del ændringer. Ejendomskontoret er stadig lukket for personligt fremmøde, og bestyrelsen har holdt sine faste møder online. Vi har også været nødt til endnu engang at udskyde den planlagte generalforsamling i april 2021, da det har været svært at finde en mere holdbar løsning, der kan håndtere en forening på størrelse med AB Ingolf. Bestyrelsen forstår godt konsekvensen af udskydelsen for de beboere, der lige nu ønsker at købe/sælge. Bestyrelsen ser dog frem til et forsøg med en online generalforsamling og håber på alles forståelse og tålmodighed.

Vi har endnu engang valgt at hjælpe vores **erhvervslejemål** ved at give dem januar måned gratis i husleje.

Vi fik sidste sommer en **ny lejer** på hjørnet af Bergthorasgade og Leifsgade efter, at vaskeriet opsagde deres lejemål. Den nye lejer er Hangaard Studio, som fremstiller og sælger keramiske produkter. Vi byder de nye lejere velkomne og håber på, at et keramikværksted kan bidrage til at give liv til Bryggens erhvervsliv.

Kursen under corona

Egentlig skal en beretning være tilbageskuende og fortælle om det forgangne år siden sidste ordinære generalforsamling. Men da vi har været, og stadig er, i en tilstand af at træde vande, hvor vi venter på bedre tider og passende løsninger, bliver dette afsnit nødvendigvis også fremadskuende.

Coronaens indtog har naturligvis også påvirket os i foreningen. Mest mærkbart er nok, at vi har haft udfordringer ved at **afholde generalforsamlinger**. Forsamlingsforbud med varierende deltagerantal har gjort det umuligt på almindelig vis at have generalforsamling med fremmøde.

Det har været en svær balancegang for bestyrelsen at opretholde en vis form for normalitet, når vi har bevæget os på ukendt grund. Hvornår gør vi for lidt og hvornår for meget? Og gør vi det for hurtigt eller for sent? På den ene side har vi ikke kunne afholde en normal generalforsamling, hvor der blandt andet var valg til bestyrelsen. For at foreningen kunne fungere, er både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter derfor fortsat på deres poster i **'krisetid'**, selvom flere egentlig var på valg og ønskede at holde ved sidste generalforsamling, hvor der ikke blev valg. Men det gjorde ingen. De tog ansvaret på sig og fortsatte.

På den anden side har bestyrelsen også følt, at de kunne blive bebrejdet for at blive uretmæssigt siddende på deres poster, beholde magten og ikke melde ud, hvad status var. Dette skal så omvendt

holdes op imod, at bestyrelsen hele tiden har tænkt, at ”i næste måned kommer der nok en løsning, så vi kan afholde en generalforsamling”. Som alle ved, skete dette heller ikke.

Det er blandt andet også af ovenstående grunde, at det er bestyrelsen magtpåliggende, at der afholdes en fuldstændig ordinær generalforsamling, så vi kommer så tæt på det normale og gennemsigtigheden som muligt.

Generalforsamlinger

Bestyrelsen har i samarbejde med CEJ løbende holdt øje med og vurderet for og imod, hvordan og hvornår vi kunne afholde noget. I juni 2020 afholdt vi derfor kun en *delvis* ordinær generalforsamling med brevafstemning. Denne havde udelukkende som udgangspunkt at få godkendt de helt grundlæggende nødvendigheder som regnskab, budget og andelskrone, så foreningen fortsat kunne sætte fx projekter i gang.

Den ekstraordinære generalforsamling i marts 2021, der handlede om det store facaderenoveringsprojekt, gik et skridt videre, og indeholdt ud over brevafstemning også et online orienterings- og spørgemøde på Teams.

Til den kommende **nødvendige, *fulde* og ordinære** generalforsamling i juni 2021 har vi endelig fundet frem til en kombineret løsning. Nemlig en fuldstændig online afholdelse med mulighed for både at kommentere og stemme om alle punkter på dagsordenen, samt muligheden for at brevstemme på forhånd.

Valg til bestyrelsen

En mere lavpraktisk – men en absolut ikke uvæsentlig detalje – er, at den *delvise* ordinære generalforsamling i juni 2020, som nævnt, ikke havde valg til bestyrelsen.

Det betyder, at de medlemmer og suppleanter, der skulle have været på valg i 2020, fortsatte i bestyrelsen på forlænget tid uden valg, da vi hele tiden afventede muligheden for, om forsamlingsforbuddet blev lempet. Det gjorde det så ikke. Af den grund skylder vi både dem og beboerne, at der skal være et valg. Derfor er en fuldstændig afholdelse af generalforsamling også en nødvendighed.

Det betyder så uheldigvis også, at når der er *fuld*, ordinær online generalforsamling i juni 2021, at *både* dem, der skulle have været på valg i 2020, og dem, der er på valg i 2021, **alle er på valg** samtidig. Og desværre ønsker mange at stoppe efter flere år på posterne.

Vi ved som regel, at beboerne ikke ligefrem står i kø for at deltage i bestyrelsesarbejdet, og at det er let at sidde og kigge ned i bordet, når der skal vælges medlemmer, når vi mødes til de normale generalforsamlinger i kulturhuset. Når vi nu kommer til at sidde bag vores skærme, frygter vi, at det

bliver endnu sværere at få nye medlemmer til at melde sig. Det bliver en **udfordring** – og bestyrelsen håber inderligt på, at mange nye vælger **at melde sig og yde en indsats**.

Ekstraordinær generalforsamling

Den 19. marts 2021 afholdt foreningen en ekstraordinær generalforsamling uden fremmøde, hvor et stort projekt om **facaderenovering og -vedligehold** mod gaden var til afstemning. Forslaget indeholdt blandt andet maler vedligehold af vinduer, reparation af mursten og altaner samt karnaphjørner. Forinden var der mulighed for at deltage i et online orienterings- og spørgemøde.

For blandt andet at spare gentagne udgifter til opstilling af stilladser til flere kommende arbejder – nogen nødvendige, andre allerede i vores vedligeholdelsesplan – blev det foreslået, at disse blev lagt sammen. Det betyder med andre ord, at flere opgaver udføres samtidig, og at vi derfor sparer foreningen for en del penge, og at vi ikke skal pakkes ind ad flere omgange.

Blandt de indkomne fuldmagter/stemmesedler blev det konstateret, at **forslaget blev vedtaget** med 110 stemmer for, 14 stemmer imod og 3 stemmer blankt.

Drift og vedligeholdelse

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen er driften og foreningens værktøj til at styre både tid og økonomi i relation til ejendommens fortsatte vedligehold og ikke mindst løbende at sørge for at vores ejendom løbende opgraderes. Vedligeholdelsesplanen inddeles i tilbagevendende (T), projekt (P) og opgave (O) kategorier. De tilbagevendende opgaver er det løbende vedligehold, fx maling, udskiftning af målere og maskiner og lignende, der skal udføres med jævne mellemrum. Projekter er arbejder der har til hensigt at løfte et aspekt af vores ejendom, hvor vi skifter ud eller tilføjer komponenter til fordel for nye/bedre muligheder, fx at bygge ramper, udskifte låsesystemer og lignende. Opgaver er engangsarbejder der skal rette op på et aspekt af ejendommen, men som ikke skal gentages/vedligeholdes inden for nærmeste fremtid, fx nyt varmeanlæg, udskiftning af trappeløb o.lign.

I år vil vedligeholdelsesplanen se mindre ud end tidligere. Mange af de tidligere poster er blevet flyttet over til det store facadeprojekt, herunder renovering af karnaphjørner, underfacade, halvmure, altaner og kældervinduer. Disse opgaver er slået sammen med de tilbagevendende opgaver der også har med vores gadefacade at gøre. Det fremgår af bemærkningerne, hvilke poster der er medtaget i facadeprojektet.

Som det også fremgår af vedligeholdelsesplanen står vi overfor nogle store projekter de kommende år, bl.a. centralvarmeanlæg og renovering af bagtrapper.

Sikkerhedsdøre

Det har været endnu et frustrerende år for sikkerhedsdørene. Sidste år på samme tidspunkt tillod foreningen sig en lille optimisme med ny entreprenør og bedre styring af sikkerhedsdørene. Vi har nået et stykke vej, men kan desværre konstatere at vi fortsat ikke er helt i mål endnu. Til den positive side har den direkte dialog med CEJ været med til at sikre at vi får fulgt op på fejl og mangler. Der er dog stadig et stykke vej før vi er i mål med den kvalitet som foreningen kræver, da opfølgningen stadig halter. Sammen med CEJ forsøger bestyrelsen og Drift løbende at orientere om arbejdets status.

Inspektøraftale med CEJ

Foreningen har i slutningen af foråret 2020 indgået en såkaldt inspektøraftale med CEJ. Dette er i bund og grund en rammeaftale der betyder at driftens samarbejde med CEJ formaliseres i nogle faste møder, opgaver og timeantal. Herudover får foreningen rabat på den bistand CEJ's tekniske afdeling yder.

Dette har indtil videre betydet at der har været afholdt møder med CEJ's tekniske chef hver 2.-3. måned, hvor emner som fx sikkerhedsdøre, asbestsanering og kælder-VVS har været diskuteret. Aftalen og de tilhørende møder er et godt værktøj for foreningen til løbende at følge op med, og delegere opgaver til, CEJ. Ligeledes er det en god måde for CEJ at afklare eventuelle spørgsmål de måtte have til foreningen.

Mus

I efteråret 2020 blev der konstateret mus i enkelte opgange. Gennem god dialog mellem de implicerede beboere, Meincke og skadedyrsbekæmperen, så tyder alt på at vi har fået bugt med de ubudne gæster igen i denne omgang. Det har været dejligt at se, hvordan alle har gjort en indsats for at holde opgangsdørene til gården lukkede og komme ned med affald fra bagtrapperne. Vi bor tæt på naturen, og musene skal ikke bruge megen plads for at komme ind, hvis der er fristelser, så fortsæt med at lukke døre og sikre rene samt ryddede trappeopgange.

Øvrigt

Foreningen har for andet år samarbejdet med **anlægsgartner** Lars Juncker om vedligeholdelse og pleje af foreningens beplantning og grønne arealer. Der er en god dialog med både mester og de gartnere, der kommer i gården, og vi forsøger løbende at tilpasse samarbejdet for at tilgodese og tage hensyn til de forskellige ønsker, der måtte være fra beboerne.

Udover det løbende arbejde med den eksisterende beplantning har det forgangne år indebåret tilplantning af området omkring naturlegepladsen med bl.a. forskellige bambus, blåbærbuske og aronia, og tilplantning af området omkring vandstenen.

Foreningens økonomi

Omlægning af lån

Bestyrelsen har her i foråret 2021 valgt at omlægge vores lån, med en restgæld på ca. 48.000.000 kr. Med omlægningen vil lånet udløbe i 2051. Det tidligere lån havde en årlig rente på 1,5 pct., og det nye lån vil have en rente på 0,5% til kurs 96,643. Besparelsen ved låneomlægningen er ca. 500.000 kr. årligt, og omkostningerne udgør ca. 100.000 kr

Værdifastsættelse og andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at foreningens andele fortsat værdifastsættes efter valuarvurdering. Bestyrelsen har, som det er påkrævet i andelsboligloven, i starten af året indhentet en ny vurdering fra ejendomsmægler og valuar M.D.E. Wiborg & Partnere ApS (Erik Wiborg).

Hvad er en valuarvurdering?
En valuar vurderer en ejendoms værdi ud fra, hvad den ville være værd som udlejningsejendom for en investor. Groft forklaret beregner valuaren, hvad ejendommen ville kunne oppebære i lejeindtægter - for AB Ingolfs tilfælde under regler for omkostningsbestemt leje - og så trækker valuaren de beregnede udgifter til drift af ejendomme ekskl. udgifter til investering/lån fra. Resultat divideres med en "afkastprocent", som er den forrentning, en investor vil kræve i afkast af investeringen. Det efterfølgende beløb er lig med den sum, som investor i beregningen vil være villig til at betale for ejendommen og dermed ejendommens "værdi".

Valuarvurderingen pr. 31. december 2020 er steget til 519.000.000 kr. mod sidste års vurdering 491.100.000 kr. Vurderingen er som sidste år baseret på et DCF-afkast på 5,25%.

Som en del af sidste års Blackstone-indgreb, blev det muligt for andelsboligforeninger, at fastfryse en valuarvurdering, som er indhentet inden 1. juli 2020, og fortsat fastsætte andelskronen i henhold til denne "gamle vurdering". Sidste års vurdering på 491.100.000 kr. giver i dette års regnskab mulighed for en fastsættelse af andelskronen til maksimalt 53,15 mod dette års vurdering, som giver mulighed for fastsættelse til maksimalt 56,44 kr.

Vurdering	*Beløb*	*Maksimal andelskrone*
31. december 2019 (fastfrosset)	491.100.000 kr.	53,15
31. december 2020	519.000.000 kr.	56,40

Bestyrelsen indstiller, at **sidste års valuarvurdering fastfryses**, dvs. at sidste års vurdering på 491.100.000 kr. lægges til grund for andelskronens fastsættelse.

På nuværende tidspunkt er der kun grund til *ikke* at fastfryse sidste års valuarvurdering, hvis der ønskes fastsat en andelskrone over 53,15. Fastfrysningen fungerer som et sikkerhedsnet mod kraftige markedsudsving, hvorfor AB Ingolf, så længe sidste års valuarvurdering er fastfrosset, vil kunne fastsætte andelskronen på baggrund af 491.100.000. Selvom ejendommen mod forventning skulle falde under den værdi.

Bestyrelsen indstiller **en stigning i andelskronen fra 41,50 til 46,50**.

Dermed afsættes en reserve på ca. 57 mio. Kr. til imødegåelse af værdiforringelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

I skemaet nedenfor er eksemplificeret en række forskellige muligheder eller scenarier for ansættelse af andelskronen. Med gul er markeret bestyrelsens forslag. Med "regulering" forstås, at beregningen i det angivne eksempel er foretaget på baggrund af valuarvurderingen fra 31. december 2019 (den fastfrosne). De angivne reserver i eksemplerne er derfor ikke nødvendigvis udtryk for den regnskabsmæssige reserve ved fastsættelse af en given andelskrone.

Beregning - 2020 (regnskab)						
Egenkapital	Andre reserver	Regulering	Procent*	Andelshavere indskud	Andelskrone værdi	Bemærkning
483.918.759	0	0	0,00	8.579.800	56,40	Uden reserve eller regulering
483.918.759	0	27.900.000	5,77	8.579.800	53,15	Uden reserve
483.918.759	57.058.059	0	11,79	8.579.800	49,75	Uden regulering
483.918.759	57.058.059	27.900.000	17,56	8.579.800	46,50	Bestyrelsens forslag
483.918.759	76.850.000	27.900.000	21,65	8.579.800	44,19	Samme procent i reserve som 2019
483.918.759	98.400.000	27.900.000	26,10	8.579.800	41,68	Samme beløb i reserve som 2019

Til sammenligning						
454.420.303	98.400.000	0	21,65	8.579.800	41,50	Sammenligning 2019
403.184.983	55.710.105	0	13,82	8.579.800	40,50	Sammenligning 2018

* Procent af Andre reserver + Regulering i forhold til fastfrosset værdi

Det er bestyrelsens opfattelse, at der er tale om en stigning i tråd med foreningens hidtidige praksis, idet der lægges op til en konservativ fastsættelse af andelskronen, som tillader et stort råderum til at imødegå store uforudsete omkostninger (reserven). Samtidig skal stigningens størrelse ses i sammenhæng med de seneste og særligt sidste års beskedne stigning i forhold til stigningen i ejendommens værdi i samme periode.

På dette tidspunkt sidste år stod vi overfor en række risikofaktorer herunder særligt Blackstone-indgrebet og Coronavirus, som ingen vidste, hvordan ville påvirke ejendommens værdi. Samtidig fik vi sidste år en forholdsvis stor stigning i valuarens vurdering af ejendommens værdi, hvilket gav anledning til at udvise forsigtighed. Imidlertid er ejendommens værdi fortsat i gunstig retning ligesom resten af boligmarkedet.

Det var risikofaktorer, som sidste år gjorde, at der blev indstillet en andelskrone, der efterlod en reserve på i alt 98.358.603 kr.

Det er bestyrelsens vurdering, at en reserve af den størrelsesorden nu er for stor. I forhold til ejendommens reelle og regnskabsmæssige værdi (31. december 2020-vurderingen), afsættes med en andelskrone på 46,5 i alt 57.058.059 kr. i reserve til imødegåelse af værdiforringelse samt større vedligeholdelsesarbejder, hvilket også tilsvarer størrelsesordenen på tidligere afsatte reserver. De 19.400.000 kr. af dem er hensat til facadeprojektet.

I tabellen nedenfor fremgår de sidste 5 års andelskrone og de afsatte reserver:

År	**Andelskrone**	**Reserve**	**Valuarvurdering**
2020	41,50	98.358.603	491.100.000
2019	40,50	55.710.000	437.300.000
2018	39,00	40.952.849	413.500.000
2017	37,50	35.354.382	396.500.000
2016	36,00	38.444.047	387.600.000

Med den foreslåede stigning vil en 2-værelses lejlighed på 62 m^2 stige fra 1.029.200 til 1.153.200, ca 12%. Det er stadig meget billigt og attraktivt at købe og bo i vores forening, for så vidt angår både indskud og boligydelse. Set hen over den sidste årrække samt i forhold til resten af boligmarkedet, er stigningen beskeden.

Administrator modtager rigtig mange henvendelser fra folk, der ønsker at købe lejlighed i AB Ingolf. Udover at den foreslåede andelskrone er konservativ og i tråd med både foreningens hidtidige praksis og markedets udvikling, er det også bestyrelsens opfattelse, at stigningen vil motivere til færre salg med penge under bordet, som desværre finder sted, særligt når andelskronen bliver for lav og presses udefra af markedet.

Arrangementer

Den årlige sommerfest var desværre aflyst i 2020, da omstændighederne ikke var til at samles så mange. Som en lille substitut blev der afholdt 5 separate **koncerter i gården** med forskellige coverbands og artister, som alle blev modtaget godt. En stor tak til dem, der bidrog til den gode stemning både fra lejlighed og i gården.

Vores tilbagevendende julehygge i gården den første søndag i advent blev (også) anderledes. På grund af forsamlingsforbuddet, blev den holdt 'sammen hver for sig'. Så med en opfordring til at åbne et vindue til gården og lade juletonerne strømme ind i lejlighederne, blev det til en lille omend utraditionel 'juletræsfest'. Vi havde i år hele **4 juletræer i gården**, så alle havde mulighed for at se et fra deres lejlighed. Lysene på træerne blev tændt, da skumringen faldt på, og en jazz duo spillede og sang et bredt repertoire af stemningsfuld julemusik. Der var både julefryd for øjet og for øret.

Bestyrelsesposter – valg og genopstilling

Foreningen har brug for dig. Det er tid til at få skabt en ny bestyrelse, og i år er bestyrelsen ramt af at flere medlemmer har valgt at stoppe. Derfor har vi brug for dig. Den funktion og det arbejde bestyrelsen har, er vigtig. Det er derfor også vigtigt, at vi får en fuldtallig bestyrelse. Vi har alle noget at bidrage med. Intet er for meget eller for lidt. Du kan derfor bidrage med lige præcis den, du er som andelshaver. Så ræk hånden op, og meld dig til bestyrelsen.

Hvor mange skal vælges

På generalforsamlingen skal der i år vælges ny formand (2021-23). Derudover 3 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2021-22, 3 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2021-23 og 4 suppleanter for perioden 2021-22.

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Mads Odgaard, som formand (2021-23)
Mathias Høegsberg Petersen, som bestyrelsesmedlem (2021-23)
Pernille Aaboe Jensen, som bestyrelsesmedlem (2021-23)
Karina White Antvorskov, som bestyrelsesmedlem (2021-22)
Nana Lassenius Kramp, som bestyrelsesmedlem (2021-22)

Allan Halim, som suppleant (2021-22)

Følgende genopstiller ikke:

Beatriz Graff-Pereira
Aksel Raahauge Karlsson
Jannie Kallesøe Pedersen
Sofie Paisley
Henrik Hazard Kampmann

Følgende beboere stiller op til valg:

Kristoffer Koch Petersen, som bestyrelsesmedlem (2021-23)
Zeynel Palamutcu, som bestyrelsesmedlem (2021-22)

Elias Ehlers, som suppleant (2021-22)
Simon Nikolai Jakobsen, som suppleant (2021-22)

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Ingolf

Bergthorasgade 14 m.fl., 2300 København S

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 1. juni 2021

Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Ingolf CVR-nr. 18 49 73 44
Adresse	Bergthorasgade 14 m.fl. 2300 København S
Bestyrelse	Beatriz E. D. Graff-Pereira, formand Karina White Antvorskov Aksel Karlsson Pernille Aaboe Jensen Henrik Hazard Kampmann Nana Lassinius Kramp Jannie Kallesøe Pedersen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.nr. 33 33 82 82
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Ingolf.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2021

Bestyrelse

Beatriz E. D. Graff-Pereira	Aksel Karlsson	Karina White Antvorskov
Pernille Aaboe Jensen	Henrik Hazard Kampmann	Nana Lassinius Kramp
Jannie Kallesøe Pedersen		

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2020.

Ud fra vores administration og bogføring for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Ingolf

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen **Ingolf** for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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 **Ingolf** har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse 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.

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 10. maj 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 Ingolf 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, ventelistegebyrer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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:

Vaskeri	10 år	eller	20,0%

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Prioritetsgæld
Prioritetsgælden værdiansættes til lånets kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat
Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. 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 26 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. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
2	Boligafgift	11.668.658	11.668.700	11.668.658
3	Lejeindtægter	462.674	480.100	452.541
4	Øvrige indtægter	31.708	25.000	138.678
		12.163.040	12.173.800	12.259.877
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.017.722	1.017.800	961.931
	Elforbrug	126.901	120.000	165.495
	Renovation	488.512	488.500	448.775
5	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	487.401	489.600	505.192
6	Anden renholdelse	1.148.049	1.266.200	1.063.433
7	Administrationsomkostninger	249.789	390.000	269.167
8	Honorarer	814.763	887.600	906.873
9	Vedligeholdelse, løbende	633.944	750.000	908.727
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	218.858	3.515.000	2.091.555
	Udskiftning af for- og bagdøre	4.411.556	4.100.000	4.854.042
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.900	9.900	9.900
		9.607.395	13.034.600	12.185.090
	Resultat før finansielle poster	2.555.645	-860.800	74.787
	Låneomkostninger incl. kurstab	0	0	-1.332.645
11	Finansielle indtægter	0	0	1.559
12	Finansielle omkostninger	-1.079.542	-1.053.600	-1.181.572
	Resultat før skat	1.476.103	-1.914.400	-2.437.871
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	1.476.103	-1.914.400	-2.437.871
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-51.800.544	0	0
	Overført til "Andre reserver"	0	0	40.948.498
	Overført til "Andre reserver"	10.500.000	0	1.700.000
	Betalte prioritetsafdrag	1.593.310	1.584.000	1.499.309
	Overført restandel af årets resultat	41.183.337	-3.498.400	-46.585.678
	Disponeret i alt	1.476.103	-1.914.400	-2.437.871

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2020	519.000.000	491.100.000
	Anlægsaktiver i alt	519.000.000	491.100.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	163.448	205.814
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	0	29.750
	Tilgodehavende boligafgift mv.	105.902	0
	Forudbetalte omkostninger	28.140	27.105
		297.490	262.669
16	**Likvide beholdninger**	16.681.332	19.321.153
	Omsætningsaktiver i alt	16.978.822	19.583.822
	Aktiver i alt	535.978.822	510.683.822

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
17	Andelsindskud	8.579.800	8.579.800
	Reserver		
18	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	441.671.811	413.698.756
19	Overført resultat mv.	-23.390.911	-66.216.856
		418.280.900	347.481.900
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	37.658.059	89.458.603
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	19.400.000	8.900.000
		57.058.059	98.358.603
	Egenkapital i alt	483.918.759	454.420.303
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	48.360.577	50.003.185
		48.360.577	50.003.185
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	820.293	3.169.730
	Deposita	141.432	132.322
22	Vaskeriregnskab	932.771	838.152
	Varmeafregning	5.454	37.385
	Varmeregnskab, igangværende	765.801	668.453
	Vandafregning	255.422	210.366
23	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	143.914	134.014
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	7.470	7.959
24	Øvrig gæld	626.929	1.061.953
		3.699.486	6.260.334
	Gældsforpligtelser i alt	52.060.063	56.263.519
	Passiver i alt	535.978.822	510.683.822
1	**Andelskroneberegning**		
25	**Eventualforpligtelse**		
26	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		
27	**Værdiansættelse af andele**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (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		76.725.484
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi		491.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020		237.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet		483.918.759
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-57.058.059
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	491.100.000	
	Bogført værdi	519.000.000	-27.900.000
	Værdi til fordeling på solgte andele		398.960.700
	Andelshavere indskud		8.579.800
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. indskudskrone		46,50
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**46,50**

Værdiansættelsen, vil uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:	**Fastfrosset valuarvurdering**	**Ej fastfrosset valuarvurdering**
Egenkapital jf. regnskabet inkl. andre reserver	456.018.759	483.918.759
Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver	**53,15**	**56,40**

Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	41,50
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	40,50
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	39,00

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 27. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 491.100.000. 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

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	11.668.658	11.668.700	11.668.658
		11.668.658	11.668.700	11.668.658
3.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	81.466	80.300	80.247
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	9.900	9.900	9.900
	Udvendig vedligeholdelse § 18	18.480	18.500	18.480
	Udvendig vedligeholdelse § 18B	16.940	17.000	16.720
	Lejeindtægter, erhverv	284.042	277.000	270.569
	Lejeindtægter, kælder og loftsrum	89.100	86.400	60.675
	Tomgangsleje	-13.948	-9.000	-4.050
	Erhvervsleje rabat	-23.306	0	0
		462.674	480.100	452.541
4.	**Øvrige indtægter**			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	2.775	0	11.451
	Leje beboerhotel Golfen	16.905	25.000	29.955
	Forbedringer A/B ved salg	12.028	0	97.272
		31.708	25.000	138.678
5.	**Forsikringer, abonnementer og kontingenter**			
	Forsikringer	423.830	430.000	447.066
	Energistyring	6.088	6.100	5.937
	Alarm	10.896	13.000	11.869
	Rottefælder	22.362	22.000	21.988
	YouSee abonnement, rottefælde	3.162	3.000	3.012
	ABF	14.301	14.000	13.820
	Lokalhistorisk forening	1.000	1.500	1.500
	Serviceaftale legeplads	5.762	0	0
		487.401	489.600	505.192

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
6.	**Anden renholdelse**			
	Viceværtservice	534.009	650.000	562.160
	Andre viceværtservice opgaver	30.669	0	0
	Vinduespolering	61.579	62.000	60.924
	Trappevask	393.675	394.200	388.900
	Snerydning/saltning mv.	1.650	5.000	0
	Container	0	15.000	0
	Kørsel af affald	25.707	20.000	21.741
	Hovedrengøring	1.650	20.000	19.162
	Skadedyrsbekæmpelse	89.886	95.000	5.418
	Rengøringsartikler	2.661	0	0
	Diverse	6.563	5.000	5.128
		1.148.049	1.266.200	1.063.433
7.	**Administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	81.933	115.000	78.326
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	8.377	15.000	9.717
	Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	62	5.000	-188
	Gebyrer	20.331	20.000	19.613
	Porto/kopier	2.775	10.000	7.367
	Kontorhold	8.585	15.000	3.243
	Kommunikation og info	986	5.000	672
	Flyttesyn	4.230	5.000	0
	Generalforsamlinger	13.684	20.000	55.787
	Mødeudgifter	22.788	20.000	25.065
	Beboerarrangementer	75.505	75.000	58.417
	Initiativpulje	0	75.000	8.689
	Repræsentation, gaver og blomster	2.188	5.000	2.184
	Tab på tilgodehavender	8.001	0	0
	Diverse administrationsomkostninger	344	5.000	275
		249.789	390.000	269.167

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
8.	**Honorarer**			
	Administration, ordinært	454.003	454.000	445.100
	Administration, ekstraydelser	0	0	39.837
	Administration, fortrinsretsgebyr	48.850	40.000	46.875
	Ejendomsinspektør	97.349	82.200	91.887
	Revision og regnskabsmæssig assistance	38.750	47.500	47.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. år	0	0	375
	Advokat	25.863	150.000	125.979
	Vand og varmeregnskabshonorar	87.885	80.000	78.670
	Valuarvurdering	28.825	28.900	27.475
	Udarbejdelse af energimærke	13.125	0	0
	Andre honorarer	20.113	5.000	3.175
		814.763	887.600	906.873
9.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	83.745		109.960
	Fællesarealer, udendørs	40.449		77.033
	Fællesarealer, indendørs	11.962		45.369
	Facader	1.583		0
	Dørtelefon	15.357		19.175
	De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	0		37.835
	Anden vedligeholdelse i lejemål	108.448		16.527
	Golfen, beboerhotel	13.557		14.398
	Kloakarbejde, incl. Rensning	15.010		54.642
	Kælder og loftrum	7.224		20.241
	Låse og nøgler	20.151		61.482
	Reparation af afløb og faldstammer	13.235		40.910
	Reparation af varmeanlæg	164.580		167.615
	Reparation af ventilationsanlæg	11.795		1.123
	Småanskaffelser	19.536		31.688
	Tag	0		46.873
	Vand og gasarbejde	22.860		83.862
	Vinduer og døre	75.478		34.516
	Udskiftning og reparation, hvidevarer	6.499		0
	Altaner	975		31.029
	Etageadskillelser	1.500		14.449
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		633.944	750.000	908.727

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
10.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Kælderprojekt	0	250.000	0
	Maling af vinduer/gaden	0	400.000	19.309
	Renovering af underfacade, gade	0	250.000	0
	Beskæring vægplanter gadefacade	0	35.000	0
	Gennemgang af tagprojekt	0	50.000	0
	Opretning bygningsdele, kældre	0	75.000	0
	Anlægsgartner, beplantning	109.273	90.000	62.941
	Reparation af aftrækskanaler	0	0	9.494
	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	220.000	0
	Kælderoptimering	0	500.000	0
	Asbestsanering	0	350.000	0
	Udarbejdelse af asbestrapport	0	50.000	0
	Rensning af faldstammer, køkken	0	180.000	0
	Rensning af kloakker	0	30.000	0
	Udskiftning centralvarmesystem	0	500.000	0
	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	0	185.000	0
	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	29.773	0	1.742.715
	Belysning cykelkældre	0	150.000	0
	Etabering af legeplads	10.000	0	117.408
	Maling port/indgangsdøre	0	0	139.688
	Facader og ydervægge	46.875	0	0
	Blænding af døre	22.937	0	0
	Porte, låse og dørpumper	0	200.000	0
		218.858	3.515.000	2.091.555
11.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	0	0	1.559
		0	0	1.559
12.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.009.238	1.021.600	1.181.472
	Renteudgifter, bank	70.304	32.000	0
	Renteudgifter, kreditorer	0	0	100
		1.079.542	1.053.600	1.181.572

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
13.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		0	0	0

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

Det skattepligtige resultat er positivt, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

14. Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2020

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	76.725.484	0	1.410.151	78.135.635
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**76.725.484**	**0**	**1.410.151**	**78.135.635**
Afskrivninger primo	0	0	734.391	734.391
Årets afskrivninger	0	0	73.055	73.055
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**807.446**	**807.446**
Opskrivninger primo	413.698.756	0	0	413.698.756
Årets opskrivninger	27.973.055	0	0	27.973.055
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**441.671.811**	**0**	**0**	**441.671.811**
Regnskabsmæssig værdi	**518.397.295**	**0**	**602.705**	**519.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 16. april 2021 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 237.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. 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 afkastsatsen fra 3,25 pct. til 3,75 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 90,7 mio. kr.

	2020	2019
15. Tilgodehavender		
Forsikringssag	62.685	59.209
Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	44.352	64.852
Diverse tilgodehavende	19.705	33.047
Afdragsordning	36.706	48.706
	163.448	205.814

Noter til årsrapporten

		2020	2019
16.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	11.321.138	13.936.639
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.344.188	5.355.181
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	16.006	29.333
		16.681.332	19.321.153
17.	**Andelsindskud**		
	Saldo pr.1. januar 2020	8.579.800	8.579.800
	Salg i årets løb	0	0
		8.579.800	8.579.800
18.	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	413.698.756	360.574.516
	Årets opskrivning	27.973.055	53.124.240
	Årets nedskrivning	0	0
		441.671.811	413.698.756
19.	**Overført resultat mv.**		
	Kursreguleringsfond primo	-718.109	-1.267.060
	Årets kursregulering	49.298	548.951
		-668.811	-718.109
	Tidligere års resultat	-65.498.747	-20.412.378
	Betalte prioritetsafdrag	1.593.310	1.499.309
	Overført restandel af årets resultat	41.183.337	-46.585.678
		-22.722.100	-65.498.747
		-23.390.911	-66.216.856

Noter til årsrapporten

		2020	2019
20.	**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursudsving på prioritetsgæld, samt byggearbejder på ejendom		
	Saldo primo	89.458.603	48.510.105
	Årets hensættelse	0	40.948.498
	Anvendt af årets hensættelse	-51.800.544	0
		37.658.059	89.458.603
20.	**Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder**		
	Saldo primo	8.900.000	7.200.000
	Årets hensættelse	10.500.000	1.700.000
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		19.400.000	8.900.000

21. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1 RD, 1,6228% kontantlån	47.691.766	48.360.577	100,0000	48.360.577
	47.691.766	48.360.577		48.360.577

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1 RD, 1,6228% kontantlån	1.009.238	1.593.310	1.619.300
	1.009.238	1.593.310	1.619.300

Nr. **Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1 RD, 1,6228% kontantlån	24,3 år	0	-

Noter til årsrapporten

		2020	2019
22.	**Vaskeriregnskab**		
	Saldo primo	838.152	741.253
	Vaskeridrift i året		
	Vaskeriindtægt	356.931	317.084
	Vaskemidler	-24.630	-54.747
	Elforbrug	-91.512	-48.311
	Vandforbrug	-42.368	-37.385
	Varmeforbrug	-5.454	-2.302
	Småanskaffelser og materialer	-6.213	-11.344
	Service og reparationer	-19.080	-11.305
	Afskrivning jf. note 14	-73.055	-54.791
		94.619	96.899
	Saldo ultimo	932.771	838.152
23.	**Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere**		
	Saldo primo	134.014	136.177
	Hensat i året	9.900	9.900
	Anvendt i årets løb	0	-12.063
		143.914	134.014
24.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	47.500	47.500
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	0	42.350
	Kreditorer	579.429	972.103
		626.929	1.061.953

Noter til årsrapporten

25. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 48.360.577, er der stillet sikkerhed på kr. 50.085.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 519.000.000.

Afgivne garantier

Foreningen har stillet garanti for andelshavernes lån til indskud for i alt kr. 5.611.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og 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

26. 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.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	268	21.456
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	220
B4	Erhvervslejemål	3	214
		274	21.890
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	31
B6	I alt	275	21.921

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			X
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			X
C3	Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen			

D1	**Stiftelsesår**	1995
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1917

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosse

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	491.100.000	22.403
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.058.059	2.603
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,62%	

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

26. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	**Gns. kr. / pr. andels kvm**	**kr. / kvm**
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	544	544
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	14	1.358
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	6	576

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

	Kr.	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	5.264.358	43%
Øvrige omkostninger	4.343.037	35%
Finansielle poster, netto	1.079.542	9%
Afdrag	1.593.310	13%
I alt	12.280.247	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	172	-114	69

	Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. kvm andel**	**Kr. pr. kvm total**
	Offentlig ejendomsvurdering	11.046	10.812
	Valuarvurdering	22.889	22.403
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.576	3.500
K1	Foreslået andelsværdi	18.594	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.635	
K3	Teknisk andelsværdi	20.229	
	Reserver uden for andelsværdi	2.659	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	29	41	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	110	317	211
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	139	358	240

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	90%
	(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	64	70	74

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.785.600	1.593.600
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	2.139.000	1.909.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	2.176.200	1.942.200
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	2.250.600	2.008.600
Transport	**3.476**	**1.390.400**	**64.653.600**	**57.701.600**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	3.476	1.390.400	64.653.600	57.701.600
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.455.200	2.191.200
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.399.400	2.141.400
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	2.380.800	2.124.800
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 26, 2. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.455.200	2.191.200
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Transport	**6.510**	**2.604.000**	**121.086.000**	**108.066.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	6.510	2.604.000	121.086.000	108.066.000
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.748.400	1.560.400
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	1.060.200	946.200
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 15, 1. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Transport	**9.546**	**3.818.400**	**177.555.600**	**158.463.600**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	9.546	3.818.400	177.555.600	158.463.600
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	1.060.200	946.200
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 17, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 17, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 19, 4.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 21, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 21, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Transport	**12.333**	**4.933.200**	**229.393.800**	**204.727.800**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	12.333	4.933.200	229.393.800	204.727.800
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 23, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 25, 1. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 25, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 25, 2.	132	52.800	2.455.200	2.191.200
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.302.000	1.162.000
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	2.455.200	2.191.200
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.604.000	2.324.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Transport	**15.231**	**6.092.400**	**283.296.600**	**252.834.600**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	15.231	6.092.400	283.296.600	252.834.600
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	2.157.600	1.925.600
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	2.306.400	2.058.400
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	2.194.800	1.958.800
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	1.097.400	979.400
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	1.078.800	962.800
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	2.269.200	2.025.200
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 37, 2. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 37, 2. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	1.153.200	1.029.200
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	2.139.000	1.909.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	1.060.200	946.200
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Transport	**18.423**	**7.369.200**	**342.667.800**	**305.821.800**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.20	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 04.06.2020
Transport	18.423	7.369.200	342.667.800	305.821.800
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.664.700	1.485.700
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.525.200	1.361.200
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.525.200	1.361.200
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.488.000	1.328.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.432.200	1.278.200
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	1.060.200	946.200
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.543.800	1.377.800
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.432.200	1.278.200
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.469.400	1.311.400
I alt	**21.459**	**8.579.800**	**398.960.700**	**356.061.700**

A/B Ingolf

Driftsbudget for 2021

	Note	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.
Indtægter				
Boligafgift		11.668.700	11.668.658	11.668.700
Lejeindtægter	1	482.300	462.674	480.100
Øvrige indtægter	2	25.000	19.680	25.000
Avance ved salg af lejligheder	3	0	12.028	0
Indtægter i alt		**12.176.000**	**12.163.040**	**12.173.800**
Udgifter				
El, skatter og afgifter	4	1.212.900	1.151.311	1.137.800
Forsikring og abonnementer	5	485.800	487.402	489.600
Renholdelse	6	1.772.600	1.629.872	1.754.700
Løbende vedligeholdelse	7	750.000	633.944	750.000
Indvendig vedligeholdelse	8	10.100	9.900	9.900
Planlagt vedligeholdelse	9	1.025.000	185.921	3.515.000
Facadeprojekt jf. generalforsamling		19.400.000	0	0
Planlagt vedligeholdelse øvrige	9a	1.150.000	4.444.494	4.100.000
Kontorartikler og gebyrer	10	50.000	31.286	50.000
Administrationsomkostninger	11	1.183.500	1.016.827	1.207.600
Diverse udgifter	12	20.000	16.439	20.000
Udgifter i alt		**27.059.900**	**9.607.395**	**13.034.600**
Resultat før finansielle poster		**-14.883.900**	**2.555.645**	**-860.800**
Renteudgifter	13	725.000	1.079.542	1.053.600
Finansielle poster, netto		**-725.000**	**-1.079.542**	**-1.053.600**
Resultat før skat		-15.608.900	1.476.103	-1.914.400
Skat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**-15.608.900**	**1.476.103**	**-1.914.400**
Resultatet anvendes således:				
Årets afdrag, prioritetslån	14	1.490.000	1.593.310	1.584.000
Budgetteret resultat		-17.098.900	-117.207	-3.498.400
		-15.608.900	**1.476.103**	**-1.914.400**

Noter til driftsbudget for 2021

	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	74.500	74.463	80.300
Indvendig vedligeholdelse	10.200	9.900	9.900
Udvendig vedligeholdelse § 18	18.500	18.480	18.500
Udvendig vedligeholdelse § 18B	17.000	16.940	17.000
Erhvervsleje	293.000	284.042	277.000
Erhvervsleje, rabat	-24.300	-23.306	0
Diverse lokaler	86.400	89.100	0
Modernisering	7.000	7.003	0
Leje, øvrig	0	0	86.400
Tomgang, erhvervsleje	0	-2.848	-9.000
Tomgang, diverse	0	-11.100	0
	482.300	**462.674**	**480.100**
Note 2. Øvrige indtægter			
Lejeindtægter fra Golfen	25.000	16.905	25.000
Indtægter fra vaskebrikker, nøgler m.v.	0	2.775	0
	25.000	**19.680**	**25.000**
Note 3. Avance ved salg af lejligheder			
Salgssummer lejligheder	0	12.028	0
	0	**12.028**	**0**
Note 4. El, skatter og afgifter			
Grundskyld	1.082.900	1.017.722	1.017.800
El og gas	130.000	126.901	120.000
Rottebekæmpelse	0	6.688	0
	1.212.900	**1.151.311**	**1.137.800**
Note 5. Forsikring og abonnementer			
Forsikring	425.000	423.830	430.000
Energistyring	6.300	6.088	6.100
Alarm	13.000	10.896	4.000
Abonnement mv., rottebekæmpelse	26.000	31.287	35.500
Kontingenter	15.500	15.301	14.000
	485.800	**487.402**	**489.600**

Noter til driftsbudget for 2021

	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Renholdelse			
Renovation	506.400	481.824	488.500
Container	15.000	0	15.000
Kørsel affald	20.000	25.708	20.000
Rengøringsartikler og -midler mv.	0	2.661	0
Vinduespolering	62.000	61.579	62.000
Trappevask	394.200	393.675	394.200
Snerydning og vejsalt	5.000	1.650	5.000
Hovedrengøring	20.000	1.650	20.000
Skadedyrsbekæmpelse	95.000	89.886	95.000
Anden renholdelse	0	6.563	0
Viceværtservice	650.000	534.009	650.000
Andre Viceværtservice opgaver	0	30.669	0
Diverse	5.000	0	5.000
	1.772.600	**1.629.872**	**1.754.700**
Note 7. Løbende vedligeholdelse			
Facader	0	1.583	0
Kælder og loftrum	0	7.224	0
Altaner	0	975	0
Etageadskillelser	0	1.500	0
Vinduer og døre	0	75.478	0
Kloakarbejde inkl. rensning	0	15.010	0
Vand, sanitet og gasarbejde	0	22.860	0
Reparation og rens faldstammer og afløb	0	13.235	0
Reparation af varmeanlæg	0	164.580	0
Reparation af ventilationsanlæg	0	11.795	0
Reparation af el-installationer	0	83.745	0
Reparation af dørtelefon	0	15.357	0
Fællesarealer, indendørs	0	11.962	0
Golfen, beboerhotel	0	13.557	
Fællesarealer, udendørs	0	40.449	0
Udskiftning og reparation, hvidevarer	0	6.499	0
Småanskaffelser	0	19.536	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	0
Låse og nøgler	0	20.151	0
Diverse vedligeholdelse	750.000	0	750.000
Anden vedligeholdelse i lejligheder	0	108.448	0
	750.000	**633.944**	**750.000**
Note 8. Indvendig vedligeholdelse			
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse	10.100	9.900	9.900
	10.100	**9.900**	**9.900**

Noter til driftsbudget for 2021

		Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
		kr.	kr.	kr.
	Note 9. Planlagt vedligeholdelse, VP			
T-009	Facadevedligehold gård/gade	0	46.875	0
O-004	Renovering underfacade, gade *1	0	0	250.000
T-013	Beskæring vægplanter, gadefacade	35.000	0	35.000
P-002	Gennemgang af tagprojekt	50.000	0	50.000
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv. *1	0	0	400.000
P-005	Kælderprojekt	250.000	0	250.000
P-011	Opretning bygningsdele, kældre *1	0	0	75.000
P-006	Kælderoptimering (indretning) *2	0	0	500.000
O-016	Asbestsanering H25	350.000	0	350.000
O-017	Udarbejdelse af Asbest-rapport *2	0	0	50.000
T-010	Rensning af faldstammer, køk *4	0	0	180.000
T-011	Rensning af kloaker og videoinspektion	30.000	0	30.000
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg, gavle *2	0	0	500.000
T-001	Rensning af aftrækskanaler bade-/toiletrum	220.000	0	220.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler, gavle *2	0	0	185.000
T-018	Udskiftning af maskiner - vaskeri	0	29.773	0
P-007	Belysning cykelkældre *2	0	0	150.000
T-008	Maling af port/indgangsdøre *3	0	0	200.000
T-012	Anlægsgartner, beplantning	90.000	109.273	90.000
		1.025.000	**185.921**	**3.515.000**

*1 overgået til facadeprojekt, *2 udskudt - se vedligeholdelsesplan, *3 planlagte afsluttede arbejder i 2020, *4 udgået af VP

Note 9a. Planlagt vedligeholdelse, øvrige			
Udskiftning af for og bagdøre	800.000	4.411.556	4.100.000
Blænding af døre	350.000	22.938	0
Etablering legeplads	0	10.000	0
	1.150.000	**4.444.494**	**4.100.000**

Note 10. Kontorartikler og gebyrer			
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	20.000	19.561	20.000
Porto og fragt mv.	0	436	0
Porto og fragt mv. med moms	0	1.260	0
Kontorhold	15.000	8.585	15.000
Kopiering og tryksager	10.000	1.079	10.000
Diverse administrationsudgifter	5.000	344	5.000
Differencer og afrundinger	0	21	0
	50.000	**31.286**	**50.000**

Noter til driftsbudget for 2021

	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 11. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling	50.000	13.684	20.000
Mødeudgifter	20.000	22.789	20.000
Bestyrelse, rådighedsbeløb	115.000	81.933	115.000
Gaver og blomster	5.000	2.188	5.000
Beboeraktiviteter	75.000	75.506	75.000
Initiativpulje	75.000	0	75.000
Hjemmeside	5.000	986	5.000
Revision	47.500	38.750	47.500
Administrationshonorar	461.800	454.003	454.000
Regnskabshonorar	0	750	0
Salær, advokat	75.000	25.864	150.000
Honorar varme- og vandregnskaber	91.200	87.885	80.000
Valuarvurdering	30.800	28.825	28.900
Ejendomsinspektør, CEJ	82.200	97.349	82.200
Udarbejdelse af energimærke	0	13.125	0
Flyttesyn	5.000	4.230	5.000
Honorar, diverse	5.000	20.113	5.000
Adm.honorar fortrinsretsgebyr	40.000	48.850	40.000
	1.183.500	**1.016.827**	**1.207.600**
Note 12. Diverse udgifter			
Varmeregnskab, ejendommens andel	15.000	7.032	15.000
Vandregnskab, ejendommens andel	0	1.345	0
Tab, debitorer	0	8.001	0
Tab, forbrugsregnskaber	5.000	62	5.000
	20.000	**16.439**	**20.000**
Note 13. Renteudgifter			
Renteudgift, prioriteringslån	655.000	1.009.238	1.021.600
Renteudgift, bank	70.000	70.304	32.000
	725.000	**1.079.542**	**1.053.600**
Note 14			
Årets afdrag, prioritetslån	1.490.000	1.593.310	1.584.000
	1.490.000	**1.593.310**	**1.584.000**

Ejd. nr.:	765
Areal:	22662
Budgetår:	2021
Rev. dato:	2021-03-15

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgave

Budgettal i hele kr. inkl. moms

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Prioritet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum
			7	12	10	7	4	5	4	2	3	3	8	1	
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	2	220.000										250.000		470.000
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	2		2.400.000					2.400.000					2.500.000	7.300.000
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	1						2.500.000					2.600.000		5.100.000
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	3			300.000										300.000
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	3			800.000								900.000		1.700.000
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	3			560.000		600.000					600.000			1.760.000
T-007	Maling bagtrapper	3			1.080.000	1.080.000									2.160.000
T-008	Maling port/indgangsdøre	3		200.000			200.000			200.000			200.000		800.000
T-009	Facadevedligehold gård/gade	3											250.000		250.000
T-011	Rensning kloaker og videoinspektion	4	30.000				30.000				35.000		120.000		215.000
T-012	Anlægsgartner, beplantning	4	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000		990.000
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	5	35.000			35.000			35.000			38.000			143.000
T-014	Opgradering IT-udstyr	5						200.000							200.000
T-016	Udskiftning vand- og varmefordelingsmålere	1				450.000							500.000		950.000
T-017	Energimærkningsrapport	1							50.000						50.000
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	2									1.000.000				1.000.000
P-002	Gennemgang af tagprojekt	4	50.000												50.000
P-003	Porte, låse, dørpumper	2		200.000											200.000
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	4						1.500.000							1.500.000
P-005	Kælderprojekt	3	250.000												250.000
P-006	Kælderoptimering (indretning)	3		500.000											500.000
P-007	Belysning cykelkældre	2		150.000											150.000
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	3			150.000	550.000									700.000
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	4			1.600.000										1.600.000
P-010	Nyt låsesystem	3			1.400.000										1.400.000
O-001	Renovering faldstammer/kloak, udv.	2		1.200.000											1.200.000
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	2			350.000										350.000
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	4		700.000											700.000
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	2		6.000.000											6.000.000
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	5						270.000							270.000
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	4		240.000											240.000
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrapper	4			400.000	400.000									800.000
O-013	Renovering af kælderhalse	5				700.000									700.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	2		400.000											400.000
O-016	Asbestsanering H25	1	350.000												350.000
O-017	Udarbejdelse af Asbest-rapport	2		50.000											50.000
	I alt pr. år		**1.025.000**	**12.130.000**	**6.730.000**	**3.305.000**	**920.000**	**4.560.000**	**2.575.000**	**290.000**	**1.125.000**	**728.000**	**4.910.000**	**2.500.000**	**40.798.000**

Gennemsnit pr. år		3.399.833												40.798.000
Kr./m² pr. år		150												
Løbende vedligeholdelse pr. år		750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	9.000.000
Gennemsnit pr. år		750.000												
Kr./m² pr. år		33												
Vedligeholdelse i alt pr. år		1.775.000	12.880.000	7.480.000	4.055.000	1.670.000	5.310.000	3.325.000	1.040.000	1.875.000	1.478.000	5.660.000	3.250.000	49.798.000
Gennemsnit pr. år		4.149.833												
Kr./m² pr. år		183												

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Bemærkninger
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	Renses så naturlig ventilation fra boligerne fungerer optimalt - Interval: hvert 10.år Bør i 2018 først udføres efter O-019 Reperation af aftrækskanal
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - Interval: hvert 10.år
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - - Interval: hvert 10.år
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	Malerreparationer af malede overflader vægge, lofter og træværk - Interval: hvert 5.år
T-007	Maling bagtrapper	Maling af vægge, lofter, træværk og vinduer indvendigt på bagtrapper. Interval: hvert 10.år.
T-008	Maling port/indgangsdøre	Maling af port og indgangsdører til fælles arealer i terrænniveau, både mod gade og gård - Interval: hvert 3 år.
T-009	Facadevedligehold gård/gade	Mur- og malerreparation af gade- og gårdfacader, herunder reparation af løs puds, sætningsskader og malede overflader - Interval: hvert 10.år
T-010	Køkkenfaldstammer renses	*(udgået, opgaven udføres ad hoc pba. inspektioner)*
T-011	Rensning kloakker og videoinspektion	Kloakker renses forebyggende - Interval: hvert 4. år. Videoinspektion hvert 10 år.
T-012	Anlægsgartner, udskiftning beplantning	Udskiftning, beskæring og andet vedligehold af træer og buske - Interval: hvert 1.år
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	Beskæring vægplanter og rensning af tagrender - Interval: hvert 3.år
T-014	Opgradering IT-udstyr	Opgradering af IT-udstyr Ingolf beboernetværk (Internet)
T-015	Beboerhotel Golfen	*(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)*
T-016	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmål	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmålere i boliger iht. retningslinjer - Interval: hvert 6.år
T-017	Energimærkningsrapport	Udførsel af ejendommens lovpligtige energimærkningsrapport - Interval: hvert 10. år.
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	Vi formoder at maskinerne efter 10 år trænger til en udskiftning
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	*(udgået, evt. restarbejder udføres ifm. renovering af trapper)*
P-002	Gennemgang af tagprojekt	5-årseftersyn tagprojekt sammen med rådgiver og entreprenør
P-003	Porte, låse, dørpumper	Porte i ISF og LFG, dobbelt dørpumpe m. chipadgang. Port-dør mod HG, dørpumpe m. chipadgang.
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	Reduktion i energiforbrug og fællesudgifter til vand, varme og elektricitet. Miljø & energioptimeringsprojekt defineres i detaljer i samarbejde med rådgiver.
P-005	Kælderprojekt	Etablering af parkeringsløsninger for ladcykler under halvtage. Justering af fire ramper til barnevognsparkering i kælder.
P-006	Kælderoptimering (indretning)	Nedgang til kajakhotel. Etablering af cykelværksted/lappestation i kælder med nedgang fra midt gård.
P-007	Belysning cykelkældre	Etablering af ny belysning i cykelkældre
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	Udskiftning af udtjente installationer med stofledninger og tilslutning til installation forberedt under installationsprojektet 2015. De 150.000 er til demontering i sammenhæng med
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	Udtjent dørtelefonanlæg udskiftes til nyt dørtelefonanlæg med kamera.
P-010	Nyt låsesystem	Udtjent låsesystem erstattes af nyt adgangskontrolsystem med nøglebrikker.
P-011	Opretning bygningsdele, kældre	*(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)*
O-001	Renovering faldstammer/kloak, udv.	Strømpeforing af utætte faldstammer/kloakker fra bygningen til brønde i gården.
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	Opretning/udskiftning af alle trappesten og ødelagte flisebelægninger
O-003	Renovering kanaphjørner	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-004	Renovering underfacade, gade	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-005	Renovering halvmure ved opgange	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-006	Altaner overfladebehandles/tætnes	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-007	Altaner topplader udskiftes	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	Skjulte wc-faldstammer som ikke blev udskiftet under rørprojektet 2008 strømpefores, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade 15, Leifsgade 14&16.
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	Udskiftning af gammelt centralvarmesystem som ikke blev udskiftet ved renovering af varmeanlægget i 1997, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	Etablering af nyt gårdtoilet/bad ved kælderskakt i Halfdansgade 27.
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	Lyskasser med revnede bundplader og vægge renoveres.
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrappe	Skadede trappeløb af træ udskiftes og etableres i beton til kældre med pulterrum.
O-013	Renovering af kælderhalse	Kælderhalse renoveres med nye betonvanger og trapper samt ny bundplade.
O-014	Maling/renovering kældervinduer	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	Lodrette murede udsugningskanaler i 8 opgange i gavle strømpefores/tætnes
O-016	Asbestsanering H25	Sanering af lodrette rør i lejligheder
O-017	Udarbejdelse af Asbest-rapport	Gennemgang af ejendommen mhp. kortlægning af asbest.

Forslag A

Forslag til krav om el- og vvs-syn

Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4 (udsat)

Det vil fremadrettet være et krav fra foreningen, at el- og vvs-syn i forbindelse med salg udføres af autoriserede installatører udvalgt af bestyrelsen.

Ingen ændringer er lavet i den oprindelige tekst - kun tilføjelse skrevet med rødt:

Stk. 4 Ved overdragelse af andel skal sælger foranledige eftersyn af andelens el- og vvsinstallationer.
Omkostningerne herfor skal betales af sælger. Eftersynet skal foretages af faste autoriserede installatører udpeget af bestyrelsen. De pågældende autoriserede installatører skal udarbejde en synsrapport, og sælger skal sørge for at få bragt eventuelle konstaterede ulovlige el- og vvs-installationer i orden inden overdragelsen af lejligheden.
Der kan gives dispensation af bestyrelsen såfremt arbejderne af køber udbedres i tilfælde af fx. totalrenovering. Hvis dispensation gives, kan køber efter aftale med sælger overtage forpligtelsen og der tilbageholdes et rimeligt nedslag i overdragelsessummen som mangel/fradrag der udbetales når køber har en dokumenteret synsrapport på, at installationerne er lovliggjort efter foreningens retningslinjer. Udbedring skal ske indenfor 6 måneder efter overtagelse.

Begrundelse

Hvorfor skal der udføres syn af el- og vvs-installationer?

● For at minimere foreningens risiko for følgeskader på ejendommen grundet ulovlige installationer (brand, vandskader mv.).
● Sælger kan overdrage de tekniske installationer med et anmærkningsfrit syn af en autoriseret håndværker.
● Det stiller sælger bedre, hvis der på et senere tidspunkt skulle opstå tvivl om installationernes lovlighed. Der er ændret i lovgivningen, så sælger nu kan gøres ansvarlig 5 år tilbage.
● Det giver køber og foreningen en forsikring om, at installationerne er lovlige.

Hvem skal betale?

Det er sælger der har ansvaret, og kan holdes op på om installationerne er lovlige efterfølgende. Derfor er det sælger, der skal betale udgiften til el- og vvs-syn.

Hvad med de øvrige bekymringer?

På den ordinære generalforsamling i april 2018 noterede bestyrelsen sig forsamlingens forbehold i debatten om vedtægtsændring om vvs-syn. Forslaget blev forkastet, med et ønske om, at der blev set nærmere på den nuværende procedure. Bestyrelsen startede en arbejdsgruppe til at kigge på problemstillingerne, og det har resulteret i dette forslag om vedtægtsændring og i høj grad også en
nedskrevet procedure for vurderinger, som bestyrelsen mener imødekommer de forbehold, der blev nævnt på den ordinære generalforsamling.

(se uddybende bilag på side 70 i indkaldelsen af ordinær generalforsamling 2019)

ABINGOLF

– sammen når vi længere