AB**INGOLF**

– også din forening

Indkaldelse til
Ordinær generalforsamling

Bestyrelsens beretning
Side 5

Årsrapport for 2021 og forslag til budget 2022
Side 14

Andelsværdi
Side 28

Vedligeholdelsesplan
Side 54

Tirsdag den 26. april 2022 kl. 18.30

Kulturhuset
Islands Brygge 18
2300 København S

Gratis spisning fra kl. 17.30

Seneste aflevering af forslag
Side 3

Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.

Vedlagt indkaldelsen er fuldmagtsblanket.

Hvis du er forhindret i at møde, kan du eventuelt anvende den vedlagte fuldmagtsblanket.
Den skal i så fald udfyldes og underskrives og gives til et myndigt medlem af din husstand eller til en anden aldelshaver, som møder på dine vegne.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Ingolf

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 26. april 2022 kl. 18:30

i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Der er spisning fra kl. 17.30.

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2021, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de centraløkonomiske nøgleoplysninger.
   A. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 49,00

4. Forelæggelse af driftsbudget 2022 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 kreditforeningslån.

6. Forslag.

   A. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af ny § 24, stk. 2. i vedtægten - generalforsamlinger, som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 01. juni 2021:
   § 24, stk) "Bes*tyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysik 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 at 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 før afstemningens afslutning."*
   Nuværende § 24, stk. 2 bliver således herefter § 24 stk, stk. 3.

   B. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 29, stk. 1.
   Nuværende formulering: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"
   Foreslås ændret til: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"

C. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingen bemyndigelse til at konstituere sig selv med en formand efter generalforsamlingen afholdt 26.04.2022. Den nye formand vil fremgå af referatet.

D. Bestyrelsen forslår udvidelse af låne-bemyndigelse jf. referat 19.03.2021.
På generalforsamling den 19.03.2021 blev bestyrelsen bemyndiget til optagelse af nyt 30-årigt kontantlån fast rente med afdrag og op til 12 mio. kr. i provenu, hvor forventede ydelse var ca. 527.000 kr. På grund af rentestigninger vil bemyndigelsen om årlig ydelse blive overskredet, hvorfor bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at udvide den årlige ydelse. Den årlige ydelse udgør pt. ca. 700.000 kr. Først når lånet er udbetalt eller kurssikret kendes den nye årlige ydelse. Øvrige forhold om lånet er uændret.

7. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Aflevering af forslag

Forslag skal for at kunne blive behandlet være formanden i hænde **senest mandag d. 18. april 2022**, og afleveres i postkassen i porten i Halfdansgade 25, st., eller på adressen mail@ingolf.dk.

Bestyrelsens beretning
Bestyrelsesåret 2021-2022

Bestyrelsesårets gang
Det har igen været et anderledes år at kigge tilbage på, også i foreningsøjemed. Et år, der i høj grad har været præget af ændringer, behov for fleksibilitet og nytænkning, men desværre også stadig præget af Covid-19, hvis slipstrøm nok også vil påvirke året 2022, bl.a. for driften i form af stigende priser og længere leveringstider.
Sidste års online generalforsamling var en ny måde at mødes på. Der var på det tidspunkt ikke særlig stor erfaring med online generalforsamlinger, og der var mange både praktiske og juridiske hensyn, der skulle afklares. Men det store arbejde, den daværende formand, Beatriz, ledte, gjorde, at den var vellykket og overgik manges forventninger. Flere i den siddende bestyrelse var blevet et år ekstra, da Covid-19 forhindrede gennemførslen af GF 2020, og generalforsamlingen '21 betød derfor også, at en relativt stor del af holdet blev skiftet ud. Heriblandt de tungere roller som formand, kasserer og sekretær. Vi var så heldige, at der var mange, der trådte til, primært mange nye ansigter, og det lykkedes at samle en fuldtallig bestyrelse.
Vi var ikke langt inde i året, før en af suppleanterne måtte træde ud for at få tiden til at bedre at hænge sammen, hvorfor bestyrelsen var en nede. Marie havde mod på at prøve bestyrelsesarbejdet, og posten blev derfor hurtigt besat igen.

<u>Bestyrelsens arbejdsweekend</u>
Der er tradition for, at bestyrelsen tager på arbejdsweekend i begyndelsen af bestyrelsesåret. Både for at lære hinanden at kende og for at komme godt fra start på det arbejde, der skal lægges resten af året. På grund af Covid-19 var det igen ikke muligt at afholde arbejdsweekend, og planlægning har derfor ligget løbende.

<u>Skift af administrator</u>
Louise Holmen valgte at søge nye græsgange, og foreningen fik derfor ny administrator, Adam Frimann, fra medio august. En god kontakt kom hurtigt i gang, og bestyrelsen glæder sig til det fortsatte samarbejde.

<u>Ny formand</u>
Da Mads flytter fra foreningen, skulle en ny formand udpeges. Bestyrelsen vil i situationer som denne altid forsøge at vælge ny formand fra egne rækker, da siddende bestyrelse kender til arbejdet, og vedtægterne ellers kræver ny generalforsamling for kun et enkelt punkt. Derfor faldt valget naturligt og enstemmigt på den siddende næstformand, Nana, og hun tiltrådte per 01.02.2022 formandsposten for resten af året. Bestyrelsen har siden nytår ikke haft en næstformand, da bestyrelsens resterende medlemmer i overvejende grad allerede var fordelt på andre poster.

EGF 2022

I slutningen af februar stod bestyrelsen og driftgruppen for først virtuelt orienterings- og spørgemøde, hvor forslag om ombygning af varmeanlægget og udskiftning af radiatorerne i gavlene på fremlagt. Referatet fra mødet blev sendt ud til hver enkelt beboer, hvorefter ekstraordinær generalforsamling uden fysisk fremmøde men med brevstemme blev afholdt. Beboerne havde som ekstra service også mulighed for at stemme per mail til administrator. Grunden til, at forslaget skulle behandles på en EGF, og ikke kunne vente til OGF i april, er, at arbejderne beskrevet i projektet skal udføres uden for varmesæsonen, hvorfor projektering og udbud skulle nå at klargøres inden.
Posten "ombygning varmecentral" under note 10 i årsrapporten på 98.186 kr. indeholder udgifter til rådgivning og forberedelse af projektet.

Om end deltagerantallet på 42 var nærmest nedslående, var 39 stemmer for, og forslaget dermed vedtaget ved simpelt flertal.

Bestyrelsens arbejde

En del af bestyrelsens arbejde udføres dagligt, det være sig i form af mailkorrespondancer, opkald, mindre møder eller måske haste-beslutninger. Andet af bestyrelsens arbejde bliver planlagt eller gennemgået på månedlige møder. Med vekslende restriktioner og sygdomsperioder har mange af de faste bestyrelsesmøder været online, et enkelt, mødet i februar, har endda været helt aflyst. Online møder er ikke de bedste for samvær og sociale relationer, men de giver frihed og fleksibilitet, både for at imødekomme evt. restriktioner eller begrænsninger, men også da medlemmer kan deltage, selv hvis de af hverdagens praktiske årsager er forhindrede i at være til stede i lokalet. Fysiske møder er heldigvis igen ved at være normen for bestyrelsen, men muligheden for at deltage online vil fortsat være der.

Det er ikke ualmindeligt, at der i årets løb kommer beboerklager, der som oftest handler om støjgener eller misforståelser. I de fleste tilfælde afsluttes sagerne med, at bestyrelsen snakker med de involverede parter, og der findes et tilfredsstillende kompromis. Vi bor mange mennesker samlet, så forskelle på alle planer kan ikke undgås -og Gudskelov for det. Bestyrelsen beder alle om at sætte sig ind i husordenen, de er vedtaget af os alle sammen, selvfølgelig holde en god tone og derudover vise forståelse for den mangfoldighed, der er med til at gøre Ingolf til et godt sted at bo.

Bestyrelsesposter -valg og genopstilling

Og så til det mere praktiske: Den funktion og det arbejde, bestyrelsen har, er vigtig. Det er derfor også vigtigt, at vi har en fuldtallig bestyrelse. Erfaring viser, at andelshaverne som regel ikke står i kø for at deltage i arbejdet, og det er let at gå tidligt eller kigge ned i bordet, når der skal vælges nye medlemmer, men bestyrelsen håber inderligt, at mange vil vælge at melde sig under fanerne. Nytænkning og nye ideer kommer ofte længere med friske kræfter, og vi har alle kompetencer og noget at bidrage med. Også dig.
Så ræk hånden, og meld dig til bestyrelsen.

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Nana Lassenius Kramp
Zeynel Palamutcu
Marie Partoft
Jesper Tirbal
Simon Nikolaj Jacobsen

Følgende er valgt for en toårig periode, og er derfor først på valg i 2023:

Pernille Aaboe Jensen
Mathias Høegsberg Petersen
Kristoffer Koch Petersen

Følgende genopstiller ikke:

Mads Odgaard
Karina White Antvorskov
Sofie Paisley

Drift og vedligeholdelse

Vedligeholdelseplan

Vedligeholdelseplanen er driftgruppens og foreningens værktøj til at planlægge og styre både tid og økonomi i relation til foreningens fortsatte vedligehold og ikke mindste løbende at sørge for, at vores ejendom står flot. Vedligeholdelsesplanen er inddelt i kategorier, tilbagevendende opgaver (T), projekter (P) og opgaver (O).

Tilbagevendende opgaver (T) er det løbende vedligehold, som maling, beskæring af facadebeplantning, udskiftning af målere og maskiner og lignende arbejder, der skal udføres med jævne mellemrum.

Projekter (P) er arbejder, der har til hensigt at løfte et aspekt af vores ejendom. Vi skifter ud, opgraderer eller tilfører til fordel for nye eller bedre muligheder. Her kan nævnes udskiftning af låsesystem, belysning og lignende.

Opgaver (O) er engangsarbejder, der skal rette op på et aspekt af ejendommen, men arbejder der ikke skal gentages eller vedligeholdes inden for nærmeste fremtid, f.eks. renovering af karnaphjørner og opgradering af varmeanlægget.

Driftgruppen forsøger altid at prioritere arbejderne efter nødvendighed og forhåndenværende muligheder og ressourcer -både økonomiske og arbejdsmæssige. Det gør, at arbejder nogle gange må rykkes frem før andre eller udskydes til fordel for andre mere presserende. Til tider kan arbejder og dermed planer trods god forberedelse, vise sig at være større eller indeholde andre komponenter end først beregnet, og derfor må vi tilbage til tegnebrættet. Det har været tilfældet med det forslag om dørpumper, der blev vedtaget på generalforsamlingen 2021. Forslaget i sig selv er godt, det har været (se vp P-003) og er stadig et ønske, men under projektering viste det sig, at der var forhold i beskrivelsen, der ikke var optimale, og som skulle revurderes. Derfor måtte vi tage et skridt tilbage. Lige nu er vi i dialog med samarbejdspartnere for at finde en løsning, der kan imødekomme vores behov på bedst mulig vis.

Vores bygning

Sikkerhedsdøre

Elsket af mange, elsket lidt mindre af andre for at sige det mildt. På trods af et kaotisk forløb med alt for stor udskiftning af projektledere og ansvarlige, svigtende håndværkere og mange ekstra runder af fejl- og mangelgennemgange, lader det til, at vi efter al den tid, møje, besvær og mange lange aftener er i mål med udskiftningen. Det har ikke været rosenrødt og har desværre taget hårdt på os alle sammen. Både os i spidsen af projektet, og andelshaverne som modtagere af arbejdet. Vi kan kun sige tak for den tålmodighed, der er blevet vist. Det er et projekt, vi har lært meget af, desværre har det primært lært os, hvem vi ikke samarbejde med, og det har ikke alle steder været muligt at leve op til foreningens standarder, men vi forsøger stadig at rette op, de steder, hvor det lader sig gøre, og overordnet er det endelige resultat blev godt.

Facadeprojekt

På generalforsamling 2021 blev flere omfattende arbejder under projektnavnet "Facadeprojektet" vedtaget. Projektet skal samle op på facadens stand og udtryk som helhed, så bygningen igen fremstår flot og modstandsdygtig. Der har været enkelte opstarts-uheldigheder bl.a. med stilladset, der skyggede for lyset over hoveddørene, men driftgruppen har indtil videre et godt samarbejde og en sund dialog med både rådgivende ingeniørfirma Gaihede og hovedentreprenøren Dennis Eskildsen, og påtalte er hurtigt rettet op på.
Takket være grundigt forarbejde har der indtil nu været færre udgifter til uforudsete end budgetteret.
Driftgruppen har sammen med bestyrelsen og teknisk rådgiver, Flemming Ingstrup fra CEJ, valgt at igangsætte renovering af underfacaden med samme entreprenør i foråret 2022. Underfacaden trænger til en kærlig hånd, og udførsel nu vil spare foreningen penge, da håndværkerpriserne stiger stødt. Arbejdet vil så vidt muligt foregå parallelt med facadeprojektet.

Maling af vinduer gården

Det har længe været planlagt (se VP T-002) og budgetteret, at vinduerne i gården skulle vedligeholdes, men budgetposten har været forudsat, at arbejderne kunne udføres fra lift eller lignende, så udgifter til stillads kunne undgås. Ved nærmere undersøgelse viser det sig desværre ikke at kunne lade sig gøre, og sammen med generelle prisstigninger ud over det indekserede, gør det, at udgiften er meget højere end først forventet.
Driftgruppen indhenter i øjeblikket tilbud på arbejdet.

Udskiftning af klinker

Mange af driftgruppens projekter er store og vidtrækkende, men en gang imellem kommer der også opgaver, der er lidt mere hyggelige: indgangspartierne i gavlene skal renoveres, da mange klinker er faldet ned eller revnede, og driftgruppen, med Jens som primus motor på opgaven, har haft fornøjelsen af at vælge speciallavede klinker, der matcher de originale bedst muligt i farve og glasur.
Arbejdet udføres efter Varmeprojektets første fase for at undgå, at rystelser eller maskiner i forbindelse med ny rørlægning, ødelægger de nye klinker.

Skægkræ

Foreningen er, ligesom mange andre, besøgt af skægkræ. Særligt er tre opgange på Bergthorasgade ramt, men de små insekter er tilstede i hele huset i varierende grad. Det er undersøgt, om en egentlig bekæmpelse vil gøre en forskel, men efter længere dialog med skadedyrsbekæmperen og efterfølgende overvejelser, blev det besluttet ikke at gå videre med behandling. Det er nemlig svært at sige, hvor mange giftbehandlinger, det ville kræve, og der kan ikke stilles garanti for, at skægkræene ville udryddes. Endelig vil behandlingen være indgribende og til gene for hver enkelt beboer. Heldigvis er de ikke skadelige for hverken mennesker eller bygning. Et godt husmoderråd til at holde dem nede er udluftning og hyppig rengøring, så støv og fugt mindskes.

Sammenlægningsprocent

Bestyrelsen gør opmærksom på, at sammenlægningsprocenten i foreningen vil være nået, inden for et par år, hvis antallet af sammenlægninger følger de seneste års.
Skal procentsatsen for sammenlægninger hæves, kræver det en ny generalforsamlingsbeslutning.

Vores gård

Samarbejdet med anlægsgartnerfirmaet Junckerhaven om vedligehold og pleje af foreningens beplantning og grønne arealer fortsætter. Der er god dialog med mester og de faste gartnere, der kommer i gården, og vi forsøger hele tiden at tilgodese ønsker og tage hensyn til de forskellige ønsker, beboerne måtte have. For sæsonen 2022 kigger vi indtil videre på udskiftning af et dødt rønnetræ, muligheden for udskiftning af beplantning omkring dørpartierne på gadesiden til noget, der vil kunne trives bedre og ikke forstyrrer cykelparkering, og efter forslag fra beboer opsætning af wires og klatreplanter på Leifsgade, svarende til det opsat omkring erhvervslejemålet 'Brodøsen' på Isafjordsgade.
Derudover har Den Lille Legepladsfabrik fortsat vedligeholdet på trælegepladsen ud for B28. Et vedligehold, der desværre blev udskudt gentagne gange i 2021 p.g.a. Covid-19, selvfølgelig uden betydning for sikkerheden, men forventes igen at ligge årligt som planlagt.

Foreningens økonomi

Lån

Bestyrelsen blev på generalforsamling 19.03.2021 bemyndiget til optagelse af nyt 30-årigt fastforrentet kontantlån op til 12 mill. kr. i provenu, for at imødekomme kommende store udgifter til vedligehold, her særligt facadeprojektet. På daværende tidspunkt var forventet ydelse ca. 527.000 kr. Uforudsete rentestigninger har gjort, at årlig ydelse i dag er mellem 6-700.000 kr., hvorfor der er forslag om udvidet bemyndigelse på årets generalforsamling.

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 og 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. Resultatet 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 2021 er steget til 537.100.000 kr. mod sidste års vurdering på 519.000.000 kr. Vurderingen er som sidste år baseret på et DCF-afkast på 5,25%

Som en del af det såkaldte Blackstone-indgreb, blev det muligt for andelsforeninger, at fastfryse en valuarvurdering indhentet senest 1. juli 2020, og fastsætte andelskronen i henhold denne vurdering. Det blev vedtaget på generalforsamling 2021 at fastfryse vurderingen fra 31. december 2019 på 491.100.000 kr., hvilket giver mulighed for at fastsætte andelskronen til maksimalt 53,15. Bestyrelsen indstiller, at fastfrysningen bibeholdes, og at 2019-vurderingen fortsat lægges til grund for andelskronens fastsættelse.

På nuværende tidspunkt er der kun grund til at *ikke* at bibeholde fastfrysningen, hvis der ønskes en andelskrone over 53,15. Fastfrysningen fungerer som et sikkerhedsnet mod kraftige markedsudsving, hvorfor AB Ingolf, så længe valuarvurderingen er fastfrosset, vil kunne fastsætte en andelskrone på baggrund af 491.100.000 kr., selv markedet skulle skride eller andre påvirkninger gør, at ejendommen skulle falde under den værdi.

Bestyrelsen indstiller **en stigning i andelskronen fra 48,67 til 49,00**

Sidste års andelskrone fik et betragteligt hak opad. Foreningen havde efter mange år oparbejdet en uforholdsmæssigt stor reserve, der kunne tåle at blive nedreguleret til gavn for andelskronen og andelshaverne. Dengang var der allerede mange, der havde forbehold for så stor en stigning pga. de ændringer ejendomsmarkedet stod i og et spået nyt markedskrak. Derudover havde Covid-19 medført ændringer i økonomien både på globalt og nationalt plan, ændringer vi stadig følgevirkningerne af. Nu står vi i en tid, hvor hverdagen igen bliver rystet, forhåbentligt kun for et øjeblik, men de indledende konsekvenser af den aktuelle verdenssituation kan allerede mærkes, og det er nærmest umuligt at forudse, hvilke eller hvor store følgevirkninger det bibringer. Derfor en forsigtig stigning, men dog stadig en stigning. På baggrund af dialog med administrator og revisor har bestyrelsen i vores forslag taget højde for reserveprocenten i forhold til egenkapitalen. Der er forsøgt taget højde for rentestigninger og vedligeholdelsesplanen, der de kommende år indeholder flere større poster, og med de eksplosivt stigende håndværkerpriser, der ses i øjeblikket, mener bestyrelse, det er nødvendigt at have en reserve til rådighed, der kan rumme de ubekendte, uden at boligafgiften og andelshaverne bliver berørt.

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

År	Valuarvurdering	Reserve	Andelskrone
2021	491.100.000	38.439.893	48,67
2020	491.100.000	98.358.603	41,50
2019	437.300.000	55.710.000	40,50
2018	413.500.000	40.952.849	39,00
2017	396.600.000	35.354.382	37,50

Bestyrelsen minder om, at 19.400.000 kr. af reserven er hensat facadeprojektet, og derudover 7.600.000 kr. til varmeprojektet jf. EGF vedtagelse februar 2022.

Socialt

Plantedag

Medlemmer af de grønne fingre holdt i det sene forår en kærkommen plantedag. Der blev indkøbt nye planter og blomster til dagen. Alle var inviteret, og både store som små kom og fik jord under neglene.
Tak til de grønne fingre for at stå for arrangementet og gøre gården lidt grønnere.

Fodbold

Der har tidligere været vist fodbold i gården, hvor enkelte beboere har lagt eget fjernsyn til for fællesskabet. I anledning af Danmarks deltagelse i EM, fik bestyrelsen anmodning om afholdelse af storskærmsvisning i gården. Samme gruppe søgte om penge til indkøb af storskærm til foreningen, da visningen af første kamp var en stor succes. Der blev sørget for drikkevarer og ophængning af Dannebrog, og stemningen til fodboldkampene endte med at samle os alle sammen.
Tak til fodbolddrengene for arbejdet og initiativet.

Lignende ideer og initiativtagere til arrangementer, hvor storskærmen kan bruges, f.eks. filmaftener er altid velkomne.

Koncerter

Sommeren bød på færre restriktioner og med det mulighed for at gentage succesen med musik i gården. Det blev til to velbesøgte og vellykkede koncerter med først Bobby Bovell og siden 5to8s med bl.a. Jonas Winge Leisner og Kuku Agami i spidsen.
I år byder sommeren forhåbentligt også på musik og samvær i gården. Vi undersøger flere mulige artister inden for flere genrer. Forslag eller specifikke ønsker modtages som altid gerne.

Sommerfest aflyst

Der var i lang tid tvivl om, om restriktioner igen ville forhindre os i at mødes. Derfor blev der holdt tilbage i planlægningen af sommerfesten, indtil bestyrelsen i sidste øjeblik besluttede at satse. Festen blev desværre aflyst igen, denne gang ikke på grund af Covid-19, men for få tilmeldte. I år krydser vi fingre for, at festen kan gennemføres, så vi igen kan komme vores naboer nærmere.

Coronapræget december

Der var ikke meget julestemning i gården i år, da juletræstændingen ikke kunne gennemføres. Vi har den selvfølgelig stadig med i tankerne, når vi snakker og planlægger sociale arrangementer i det kommende efterår.

Initiativpuljen

Bestyrelsen vil her bruge lejligheden til at kaste lidt lys på initiativpuljen, og opfordre flere til at kontakte os og bistå med hjælp og gode ideer til måder, vi kan forskønne, forsøde eller forbedre livet i Ingolf.

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 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 26. april 2022

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Ingolf CVR-nr. 18 49 73 44
Adresse	Bergthorasgade 14 m.fl. 2300 København S
Bestyrelse	Mads Odgaard, formand Karina White Antvorskov Pernille Aaboe Jensen Nana Lassinius Kramp Mathias Høegsberg Petersen Kristoffer Koch Petersen Zeynel Palamutcu
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 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2022

Bestyrelse

Mads Odgaard	Karina White Antvorskov	Pernille Aaboe Jensen
Nana Lassinius Kramp	Mathias Høegsberg Petersen	Kristoffer Koch Petersen
Zeynel Palamutcu		

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2021.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

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

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i 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 31. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ingolf er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

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

1. Indvendig vedligeholdelse er flyttet fra kortfristet gældsforpligtelser til hensatte forpligtelser

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

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

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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

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

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

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.
Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Vaskeri	10 år	eller	20,0%

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

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

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

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

Hensatte forpligtelser
Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt mes lejernes forbrug af saldoen.

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.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
2	Boligafgift	11.668.658	11.668.700	11.668.658
3	Lejeindtægter	487.164	482.300	462.674
4	Øvrige indtægter	76.463	25.000	31.708
		12.232.285	12.176.000	12.163.040
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.082.856	1.082.900	1.017.722
	Elforbrug	122.037	130.000	126.901
	Renovation	515.655	506.400	488.512
5	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	488.890	485.800	487.401
6	Renholdelse og udenomsarealer	1.111.341	1.266.200	1.148.049
7	Administrationsomkostninger	173.848	420.000	249.789
8	Honorarer	773.992	833.500	814.763
9	Vedligeholdelse, løbende	650.792	750.000	633.944
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	605.994	1.375.000	218.858
	Udskiftning af for- og bagdøre	780.253	800.000	4.411.556
	Facadeprojekt jf. generalforsamling	5.354.522	19.400.000	0
	Varmeprojekt jf. ekstraordinær generalforsamling	98.186	0	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	10.120	10.100	9.900
		11.768.486	27.059.900	9.607.395
	Resultat før finansielle poster	463.799	-14.883.900	2.555.645
	Låneomkostninger incl. kurstab	-756.226	0	0
11	Finansielle omkostninger	-749.924	-725.000	-1.079.542
	Resultat før skat	-1.042.351	-15.608.900	1.476.103
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	-1.042.351	-15.608.900	1.476.103
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	4.100.000	0	10.500.000
	Overført restandel af årets resultat	-5.142.351	-15.608.900	-9.023.897
	Disponeret i alt	-1.042.351	-15.608.900	1.476.103
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-1.042.351	-15.608.900	1.476.103
	Betalte prioritetsafdrag	-1.483.182	-1.490.000	-1.593.310
	Låneomkostninger incl. kurstab	756.226	0	0
		-1.769.307	-17.098.900	-117.207

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2021	537.100.000	519.000.000
	Anlægsaktiver i alt	537.100.000	519.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	99.692	163.448
	Tilgodehavende boligafgift mv.	9.017	105.902
	Forudbetalte omkostninger	30.258	28.140
		138.967	297.490
15	**Likvide beholdninger**	15.212.360	16.681.332
	Omsætningsaktiver i alt	15.351.327	16.978.822
	Aktiver i alt	552.451.327	535.978.822

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	8.579.800	8.579.800
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	459.844.866	441.671.811
	Overført resultat mv.	-2.014.466	-4.772.745
		466.410.200	445.478.866
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.	15.096.869	19.039.893
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	23.500.000	19.400.000
		38.596.869	38.439.893
	Egenkapital i alt	505.007.069	483.918.759
16	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	154.034	143.914
	Hensatte forpligtelser	154.034	143.914
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	42.231.399	46.741.277
		42.231.399	46.741.277
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.445.000	1.619.300
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	371.319	820.293
	Deposita	145.965	141.432
18	Vaskeriregnskab	998.504	932.771
	Varmeafregning	0	5.454
	Varmeregnskab, igangværende	629.052	765.801
	Vandafregning	218.687	255.422
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	50.849	7.470
19	Øvrig gæld	1.199.449	626.929
		5.058.825	5.174.872
	Gældsforpligtelser i alt	47.290.224	51.916.149
	Passiver i alt	552.451.327	535.978.822
1	**Andelskroneberegning**		
20	**Eventualforpligtelse**		
21	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		
22	**Værdiansættelse af andele**		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	**2021**	**2020**
Saldo pr. 1. januar 2020	8.579.800	8.579.800
	8.579.800	8.579.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	441.671.811	413.698.756
Årets opskrivning	18.173.055	27.973.055
Årets nedskrivning	0	0
	459.844.866	441.671.811
Overført resultat mv.		
Kursreguleringsfond primo	-668.811	-718.109
Årets kursregulering	3.957.606	49.298
	3.288.795	-668.811
Overført resultat mv. primo	-4.103.934	-65.498.747
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	3.943.024	70.418.710
Overført restandel af årets resultat	-5.142.351	-9.023.897
	-5.303.261	-4.103.934
Overført resultat mv. i alt	-2.014.466	-4.772.745
Egenkapital før andre reserver	466.410.200	445.478.866
Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.		
Reserve primo	19.039.893	89.458.603
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-3.943.024	-70.418.710
	15.096.869	19.039.893
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	19.400.000	8.900.000
Årets hensættelse	4.100.000	10.500.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	23.500.000	19.400.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	38.596.869	38.439.893
Andre reserver	38.596.869	38.439.893
Egenkapital i alt	505.007.069	483.918.759

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	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		505.007.069
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-38.596.869
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	491.100.000	
Bogført værdi	537.100.000	-46.000.000
Værdi til fordeling på solgte andele		420.410.200
Andelshavere indskud		8.579.800
Andelskroneværdi pr. 31. december 2021 pr. indskudskrone		49,00
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**49,00**

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	459.007.069	505.007.069
Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver	**53,50**	**58,86**

Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	49,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	48,67
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	41,50

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

		2021	Ikke revideret budget 2021	2020
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	82.726	81.500	81.466
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	10.120	10.200	9.900
	Udvendig vedligeholdelse § 18	18.480	18.500	18.480
	Udvendig vedligeholdelse § 18B	16.940	17.000	16.940
	Lejeindtægter, erhverv	297.543	293.000	284.042
	Lejeindtægter, kælder og loftsrum	101.025	86.400	89.100
	Tomgangsleje	-15.450	0	-13.948
	Erhvervsleje rabat	-24.220	-24.300	-23.306
		487.164	482.300	462.674
4.	**Øvrige indtægter**			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	11.996	0	2.775
	Leje beboerhotel Golfen	17.087	25.000	16.905
	Forbedringer A/B ved salg	47.380	0	12.028
		76.463	25.000	31.708
5.	**Forsikringer, abonnementer og kontingenter**			
	Forsikringer	428.574	425.000	423.830
	Energistyring	6.238	6.300	6.088
	Alarm	11.002	13.000	10.896
	Rottefælder	23.704	26.000	22.362
	YouSee abonnement, rottefælde	3.432	0	3.162
	ABF	14.940	14.500	14.301
	Lokalhistorisk forening	1.000	1.000	1.000
	Serviceaftale legeplads	0	0	5.762
		488.890	485.800	487.401

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		2021	Ikke revideret budget 2021	2020
6.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Viceværtservice	548.801	650.000	534.009
	Andre viceværtservice opgaver	35.434	0	30.669
	Vinduespolering	59.630	62.000	61.579
	Trappevask	393.675	394.200	393.675
	Snerydning/saltning mv.	4.669	5.000	1.650
	Container	0	15.000	0
	Kørsel af affald	13.716	20.000	25.707
	Hovedrengøring	6.600	20.000	1.650
	Skadedyrsbekæmpelse	33.314	95.000	89.886
	Rengøringsartikler	1.605	0	2.661
	Diverse	13.897	5.000	6.563
		1.111.341	1.266.200	1.148.049
7.	**Administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	42.350	115.000	81.933
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	7.982	15.000	8.377
	Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	-8	5.000	62
	Gebyrer	22.888	20.000	20.331
	Porto/kopier	4.812	10.000	2.775
	Kontorhold	1.137	15.000	8.585
	Kommunikation og info	2.073	5.000	986
	Flyttesyn	0	5.000	4.230
	Generalforsamlinger	11.914	50.000	13.684
	Mødeudgifter	20.968	20.000	22.788
	Beboerarrangementer	37.992	75.000	75.505
	Initiativpulje	0	75.000	0
	Repræsentation, gaver og blomster	16.728	5.000	2.188
	Tab på tilgodehavender	4.500	0	8.001
	Diverse administrationsomkostninger	512	5.000	344
		173.848	420.000	249.789

Noter til årsrapporten

		2021	Ikke revideret budget 2021	2020
8.	**Honorarer**			
	Administration, ordinært	461.780	461.800	454.003
	Administration, fortrinsretsgebyr	43.225	40.000	48.850
	Ejendomsinspektør	96.833	82.200	97.349
	Revision og regnskabsmæssig assistance	48.875	47.500	38.750
	Advokat	-1.888	75.000	25.863
	Vand og varmeregnskabshonorar	91.192	91.200	87.885
	Valuarvurdering	30.725	30.800	28.825
	Udarbejdelse af energimærke	0	0	13.125
	Andre honorarer	3.250	5.000	20.113
		773.992	833.500	814.763
9.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	33.529		83.745
	Fællesarealer, udendørs	55.535		40.449
	Fællesarealer, indendørs	202.465		11.962
	Facader	0		1.583
	Dørtelefon	11.286		15.357
	De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	2.880		0
	Anden vedligeholdelse i lejemål	0		108.448
	Golfen, beboerhotel	38.163		13.557
	Tømrerarbejde	15.438		0
	Malerarbejde	10.063		0
	Kloakarbejde, incl. Rensning	18.159		15.010
	Kælder og loftrum	0		7.224
	Låse og nøgler	28.759		20.151
	Reparation af afløb og faldstammer	3.707		13.235
	Reparation af varmeanlæg	69.735		164.580
	Reparation af ventilationsanlæg	76.500		11.795
	Småanskaffelser	12.379		19.536
	Vand og gasarbejde	23.324		22.860
	Vinduer og døre	33.500		75.478
	Udskiftning og reparation, hvidevarer	0		6.499
	Altaner	0		975
	Etageadskillelser	0		1.500
	Forsikringssager, selvrisiko	15.370		0
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		650.792	750.000	633.944

Noter til årsrapporten

		2021	Ikke revideret budget 2021	2020
10.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Kælderprojekt	0	250.000	0
	Beskæring vægplanter gadefacade	35.771	35.000	0
	Gennemgang af tagprojekt	0	50.000	0
	Anlægsgartner, beplantning	105.540	90.000	109.273
	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	220.000	0
	Asbestsanering	184.245	350.000	0
	Rensning af kloakker	0	30.000	0
	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	-48.588	0	29.773
	Etabering af legeplads	0	0	10.000
	Facader og ydervægge	0	0	46.875
	Blænding af døre	329.026	350.000	22.937
		605.994	1.375.000	218.858
11.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	654.211	655.000	1.009.238
	Renteudgifter, bank	95.713	70.000	70.304
		749.924	725.000	1.079.542
12.	**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.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2021

	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	807.446	807.446
Årets afskrivninger	0	0	73.055	73.055
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**880.501**	**880.501**
Opskrivninger primo	0	0	0	441.671.811
Årets opskrivninger	0	0	0	18.173.055
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**459.844.866**
Regnskabsmæssig værdi	**76.725.484**	**0**	**529.650**	**537.100.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 18. februar 2022 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 237.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 537.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m^2	598 kr./m^2
Lejeindtægt efter modernisering	1.550 kr./m^2
Moderniseringsomkostninger	4.560 kr./m^2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 93,6 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 77.255.134.

Noter til årsrapporten

		2021	2020
14.	**Tilgodehavender**		
	Forsikringssag	3.075	62.685
	Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	44.352	44.352
	Diverse tilgodehavende	18.890	19.705
	Afdragsordning	0	36.706
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	33.375	0
		99.692	163.448
15.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	9.880.164	11.321.138
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.318.319	5.344.188
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	13.877	16.006
		15.212.360	16.681.332
16.	**Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere**		
	Saldo primo	143.914	134.014
	Hensat i året	10.120	9.900
	Anvendt i årets løb	0	0
		154.034	143.914

17. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1	RD, 1,6228% kontantlån, indfriet	-	-	-	-
2	RD, 0,7340% kontantlån	46.965.194	48.556.308	89,9500	43.676.399
		46.965.194	48.556.308		43.676.399

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1	RD, 1,6228% kontantlån, indfriet	247.138	402.376	0
2	RD, 0,7340% kontantlån	407.073	1.080.806	1.445.000
		654.211	1.483.182	1.445.000

Nr.	**Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1	RD, 1,6228% kontantlån, indfriet	-	-	-
2	RD, 0,7340% kontantlån	29,3 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2021	2020
18.	**Vaskeriregnskab**		
	Saldo primo	932.771	838.152
	Vaskeridrift i året		
	Vaskeriindtægt	364.696	356.931
	Vaskemidler	-20.254	-24.630
	Elforbrug	-115.748	-91.512
	Vandforbrug	-44.774	-42.368
	Varmeforbrug	-6.773	-5.454
	Småanskaffelser og materialer	-1.125	-6.213
	Service og reparationer	-37.234	-19.080
	Afskrivning jf. note 14	-73.055	-73.055
		65.733	94.619
	Saldo ultimo	998.504	932.771
19.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	48.875	47.500
	Malerfirmaet Eskildsen	380.603	0
	Vida Byg A/S	145.805	0
	CEJ Ejendomsadministration A/S	205.089	0
	Kreditorer	419.077	579.429
		1.199.449	626.929

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 43.676.399, er der stillet sikkerhed på kr. 48.046.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 537.100.000.

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 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

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

21. Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2019 BBR areal m2	31.12.2020 BBR areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	21.459	21.456	262	21.456
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	220	220	3	220
B4	Erhvervslejemål	214	214	3	214
		21.893	21.890	268	21.890
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	31	31	1	31
B6	I alt	21.924	21.921	269	21.921

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
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, fastfrosset værdi
F1a	**Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**	Ja

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	491.100.000	22.403
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.596.869	1.761
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,86%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

21. Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	544	544
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	14	1.411
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	6	583

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	7.391.561	50%
Øvrige omkostninger	4.376.925	30%
Finansielle poster, netto	1.506.150	10%
Afdrag	1.483.182	10%
I alt	14.757.818	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-114	69	-49

	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	19.594	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.489	
K3	Teknisk andelsværdi	21.083	
	Reserver uden for andelsværdi	1.799	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	41	29	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	317	211	308
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	358	240	337

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	91%
	(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	70	74	69

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.881.600	1.868.928
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	2.254.000	2.238.820
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	2.293.200	2.277.756
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	2.371.600	2.355.628
Transport	**3.476**	**1.390.400**	**68.129.600**	**67.670.768**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	3.476	1.390.400	68.129.600	67.670.768
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.587.200	2.569.776
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.528.400	2.511.372
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	2.508.800	2.491.904
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 26, 2. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.587.200	2.569.776
Bergthorasgade 26, 4.	129	51.600	2.528.400	2.511.372
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Transport	**6.510**	**2.604.000**	**127.596.000**	**126.736.680**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	6.510	2.604.000	127.596.000	126.736.680
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.842.400	1.829.992
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	1.117.200	1.109.676
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 15, 1. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Transport	**9.546**	**3.818.400**	**187.101.600**	**185.841.528**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	9.546	3.818.400	187.101.600	185.841.528
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	1.117.200	1.109.676
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 17, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 17, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 19, 4.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 21, 4.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Transport	**12.333**	**4.933.200**	**241.726.800**	**240.098.844**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	12.333	4.933.200	241.726.800	240.098.844
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 23, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 25, 1.	132	52.800	2.587.200	2.569.776
Halfdansgade 25, 2.	132	52.800	2.587.200	2.569.776
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.372.000	1.362.760
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	2.587.200	2.569.776
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.744.000	2.725.520
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 29, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 29, 4.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Transport	**15.231**	**6.092.400**	**298.527.600**	**296.517.108**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	15.231	6.092.400	298.527.600	296.517.108
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	2.273.600	2.258.288
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	2.430.400	2.414.032
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	2.312.800	2.297.224
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	1.156.400	1.148.612
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	1.136.800	1.129.144
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	2.391.200	2.375.096
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 37, 2.	141	56.400	2.763.600	2.744.988
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	1.215.200	1.207.016
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	2.254.000	2.238.820
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	1.117.200	1.109.676
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Transport	**18.423**	**7.369.200**	**361.090.800**	**358.658.964**

Noter til årsrapporten

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

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.21	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 01.06.2021
Transport	18.423	7.369.200	361.090.800	358.658.964
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.754.200	1.742.386
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.607.200	1.596.376
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.607.200	1.596.376
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.568.000	1.557.440
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.509.200	1.499.036
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	1.117.200	1.109.676
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.626.800	1.615.844
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.509.200	1.499.036
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.548.400	1.537.972
I alt	**21.459**	**8.579.800**	**420.410.200**	**417.578.866**

bolig og planstyrelsen

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	**Navn**	A/B Ingolf
A2	**Adresse**	Bergthorasgade 14 m.fl
A3	**CVR-nr.**	18 49 73 44

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31/03/2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

		Anskaffelsesprisen ○	Valuarvurdering ○	Offentlig vurdering ○
F1	**Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien**	☐	☒	☐
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	**Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?**	☒	☐

		Kr.	Gns. kr. pr m²
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	kr 491.100.000	kr 22.403
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	kr 38.596.869	kr 1.761
	De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme elleropsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	kr 544
	Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

	Teknisk andelsværdi	**Gns. kr. pr. andels-m²**
K1	**Andelsværdi**	kr 19.594
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	kr 1.489
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	**Teknisk andelsværdi**	kr 21.083
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?**	☒	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	Friværdi	**%**
P	**Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**	91
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

A/B Ingolf

Driftsbudget for 2022

	Note	Budget 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.
Indtægter				
Boligafgift		11.668.700	11.668.658	11.668.700
Boligudlejning	1	128.992	128.266	127.200
Erhvervsindtægter	2	406.000	358.898	355.100
Øvrige indtægter	3	20.000	29.083	25.000
Avance ved salg af lejligheder	4	0	47.380	0
Indtægter i alt		**12.223.692**	**12.232.285**	**12.176.000**
Udgifter				
El, vand, varme, skatter og afgifter	5	1.336.013	1.214.212	1.212.900
Forsikring og abonnementer	6	509.900	488.890	485.800
Renholdelse	7	1.836.300	1.579.786	1.677.600
Løbende vedligeholdelse	8	800.000	684.104	845.000
Indvendig vedligeholdelse		10.100	10.120	10.100
Planlagt vedligeholdelse, jf. DV-plan	9	5.700.000	276.969	1.025.000
Planlagt vedligeholdelse øvrige	9a	0	1.109.279	1.150.000
Facadeprojekt, jf. generalforsamling		14.045.478	5.354.522	19.400.000
Varmeanlægsprojekt, jf. generalforsamling		7.600.000	98.186	0
Kontorartikler og gebyrer	10	45.000	29.349	50.000
Administrationsomkostninger	11	1.208.475	910.593	1.183.500
Diverse udgifter	12	15.000	12.475	20.000
Udgifter i alt		**33.106.266**	**11.768.485**	**27.059.900**
Resultat før finansielle poster		**-20.882.574**	**463.801**	**-14.883.900**
Låneomkostninger inkl. kurstab		0	-756.226	0
Renteudgifter	13	628.600	749.924	725.000
Finansielle poster, netto		**-628.600**	**-1.506.150**	**-725.000**
ÅRETS RESULTAT		**-21.511.174**	**-1.042.350**	**-15.608.900**
Resultatet anvendes således:				
Afdrag på lån		1.440.000	1.483.182	1.490.000
Budgetteret resultat		-22.951.174	-2.525.532	-17.098.900
		-21.511.174	**-1.042.350**	**-15.608.900**

Noter til driftsbudget for 2022

	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligudlejning			
Boligleje	75.720	75.723	74.500
Indvendig vedligeholdelse	10.200	10.120	10.200
Udvendig vedligeholdelse § 18	18.912	18.480	18.500
Udvendig vedligeholdelse § 18 b	17.160	16.940	17.000
Modernisering	7.000	7.003	7.000
	128.992	**128.266**	**127.200**
Note 2. Erhvervsindtægter			
Erhvervsleje	306.000	297.543	293.000
Erhvervsleje, rabat	0	-24.220	-24.300
Diverse lokaler	100.000	101.025	86.400
Tomgang, diverse	0	-15.450	0
	406.000	**358.898**	**355.100**
Note 3. Øvrige indtægter			
Lejeindtægter fra Golfen	20.000	17.087	25.000
Indtægter fra vaskebrikker, nøgler m.v.	0	11.996	0
	20.000	**29.083**	**25.000**
Note 4. Avance ved salg af lejligheder			
Salgssummer lejligheder	0	47.380	0
	0	**47.380**	**0**
Note 5. El, vand, varme, skatter og afgifter			
Grundskyld	1.130.504	1.082.856	1.082.900
El og gas	200.000	122.037	130.000
Rottebekæmpelse	5.509	9.319	0
	1.336.013	**1.214.212**	**1.212.900**
Note 6. Forsikring og abonnementer			
Forsikringer	446.000	428.574	425.000
Energistyring	6.400	6.238	6.300
Alarm	13.000	11.002	13.000
Abonnement mv., rottebekæmpelse	28.000	27.136	26.000
Kontingenter	16.500	15.940	15.500
	509.900	**488.890**	**485.800**

Noter til driftsbudget for 2022

	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Renholdelse			
Renovation	625.100	506.336	506.400
Container	15.000	0	15.000
Kørsel affald	20.000	13.716	20.000
Rengøringsartikler og -midler mv.	0	1.605	0
Vinduespolering	62.000	59.630	62.000
Trappevask	394.200	393.675	394.200
Snerydning og vejsalt	5.000	4.669	5.000
Hovedrengøring	20.000	6.600	20.000
Anden renholdelse	10.000	13.897	0
Viceværtservice	650.000	548.801	650.000
Andre Viceværtservice opgaver	30.000	30.859	0
Diverse	5.000	0	5.000
	1.836.300	**1.579.786**	**1.677.600**
Note 8. Løbende vedligeholdelse			
Vinduer og døre	0	33.500	0
Tømrerarbejde	0	15.438	0
Kloakarbejde inkl. rensning	0	18.159	0
Vand, sanitet og gasarbejde	0	23.324	0
Malerarbejde	0	10.063	0
Reparation og rens faldstammer og afløb	0	3.707	0
Reparation af varmeanlæg	0	69.735	0
Reparation af ventilationsanlæg	0	76.500	0
Reparation af el-installationer	0	33.529	0
Reparation af dørtelefon	0	11.286	0
Fællesarealer, indendørs	0	202.465	0
Golfen, beboerhotel	0	38.163	0
Fællesarealer, udendørs	0	55.535	0
Småanskaffelser	0	12.379	0
Skadedyrsbekæmpelse	50.000	33.314	95.000
De grønne fingre	0	2.880	0
Låse og nøgler	0	28.759	0
Diverse vedligeholdelse	750.000	0	750.000
Forsikringssager, selvrisiko	0	15.370	0
	800.000	**684.104**	**845.000**

Noter til driftsbudget for 2022

		Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
		kr.	kr.	kr.
	Note 9. Planlagt vedligeholdelse			
T-011	Kælderlyskasser i gård	240.000	0	0
T-009	Udbedring af underfacade, ifm. facadeprojekt	1.200.000	0	0
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	3.000.000	0	0
T-013	Beskæring af vægplanter, facade	0	0	35.000
P-002	Gennemgang af tagprojekt	50.000	0	50.000
P-003	Porte, låse, dørpumpe	300.000	0	0
P-005	Kælderprojekt*1	0	0	250.000
O-016	Asbestsanering	0	184.245	350.000
P-007	Belysning cykelkældre	200.000	0	0
T-011	Rensning af kloakker*1	0	0	30.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler, gavle	400.000	0	0
T-001	Rensning af aftrækskanaler bade-/toiletrum	220.000	0	220.000
T-018	Udskiftning af maskiner - vaskeri	0	-48.588	0
T-012	Anlægsgartner, beplantning	90.000	141.311	90.000
	*1 udskudt se vedligeholdelsesplan	**5.700.000**	**276.969**	**1.025.000**
	Note 9a. Planlagt vedligeholdelse, øvrige			
	Udskiftning af for og bagdøre	0	780.253	800.000
	Blænding af døre	0	329.026	350.000
		0	**1.109.279**	**1.150.000**
	Note 10. Kontorartikler og gebyrer			
	Gebyrer Nets og pengeinstitutter	20.000	22.844	20.000
	Porto og fragt mv. med moms	0	2.453	0
	Kontorhold	15.000	1.137	15.000
	Kopiering og tryksager	5.000	2.359	10.000
	Diverse administrationsudgifter	5.000	512	5.000
	Differencer og afrundinger	0	44	0
		45.000	**29.349**	**50.000**

Noter til driftsbudget for 2022

	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 11. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling	50.000	11.914	50.000
Mødeudgifter	25.000	20.968	20.000
Bestyrelsens rådighedsbeløb	115.000	42.350	115.000
Gaver og blomster	5.000	16.728	5.000
Beboeraktiviteter	75.000	37.992	75.000
Initiativpulje	75.000	0	75.000
Hjemmeside	5.000	2.073	5.000
Revision	48.875	48.875	47.500
Administrationshonorar	472.800	461.780	461.800
Salær, advokat	75.000	-1.888	75.000
Honorar varme- og vandregnskaber	80.000	91.192	91.200
Valuarvurdering	30.800	30.725	30.800
Ejendomsinspektør, CEJ	96.000	96.833	82.200
Ejendomsinspektør, ejendomsservicefirma	0	4.575	0
Flyttesyn	5.000	0	5.000
Honorar, diverse	5.000	3.250	5.000
Adm.honorar fortrinsretsgebyr	45.000	43.225	40.000
	1.208.475	**910.593**	**1.183.500**
Note 12. Diverse udgifter			
Varmeregnskab, ejendommens andel	10.000	7.075	15.000
Vandregnskab, ejendommens andel	0	908	0
Tab, debitorer	0	4.500	0
Tab, forbrugsregnskaber	5.000	-8	5.000
	15.000	**12.475**	**20.000**
Note 13. Renteudgifter			
Renteudgift realkrediitinstitutter	532.600	654.211	655.000
Renteudgift AL	96.000	95.693	70.000
Renteudgift RD	0	20	0
	628.600	**749.924**	**725.000**

Ejd. nr.:	765 INGOLF 10 årig drift og vedligeholdelsesplan
Areal:	22662
Budgetår:	2022
Rev. dato:	2022-03-31

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgave

Budgettal i hele kr. inkl. moms

			10	5	11	7	6	6	2	3	3	2	8	1	
Nr.	**Aktivitets beskrivelse**	**Prioritet**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**Sum**
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	2	220.000										250.000		470.000
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	2	3.000.000	2.000.000					2.400.000					2.500.000	9.900.000
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				35.000		120.000		185.000
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			50.000			35.000			38.000				123.000
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	300.000												300.000
P-004	Underfacade	1	1.200.000												1.200.000
P-005	Kælderprojekt	3			250.000										250.000
P-006	Kælderoptimering (indretning)	3			500.000										500.000
P-007	Belysning cykelkældre	2	200.000												200.000
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	3			180.000	600.000									780.000
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 strømpeforing kloak, udv. køk	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	1.000.000	6.400.000											6.400.000
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
															0
															0
	I alt pr. år		**6.700.000**	**9.040.000**	**4.660.000**	**5.870.000**	**2.820.000**	**3.145.000**	**2.490.000**	**1.290.000**	**163.000**	**690.000**	**4.910.000**	**2.500.000**	**43.278.000**

Gennemsnit pr. år		3.689.833												44.278.000
Kr./m² pr. år		163												
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		7.450.000	9.790.000	5.410.000	6.620.000	3.570.000	3.895.000	3.240.000	2.040.000	913.000	1.440.000	5.660.000	3.250.000	53.278.000
Gennemsnit pr. år		4.439.833												
Kr./m² pr. år		196												

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	Underfacade	Renovering af underfacade mod gaden, mursten udskiftes nye fuger
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, bagtrapper	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.

AB**INGOLF**

- sammen når vi længere