

**A/B Elleparken
Händelsvej 1-3, Rubinsteinsvej 1-15
Sjælør Boulevard 29 - 43
2450 København SV
cvr. nr.: 14 03 24 28**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

59. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-29

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Elleparken
Händelsvej 1-3, Rubinsteinsvej 1-15
Sjælør Boulevard 29 - 43
2450 København SV
matr.nr. 320 Kongens Enghave
CVR. nr.: 14 03 24 28

Kontor: Sjælør Boulevard 43, st. tv.

Bestyrelse: Lone Ast formand
Johannes Becker
Bettina Sørensen
Thomas Zimlicki
Cecilie Sørensen

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Elleparken.

Årsrapporten er aflagt 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/1/2023

Bestyrelsen:

Lone Ast
Formand

Johannes Becker

Bettina Sørensen

Thomas Zimlicki

Cecilie Sørensen

ADMINISTRATORPÅTEGNING

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

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 27/1/2023

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Cecilie Lundkær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Elleparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Elleparken for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Fremhævelse 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

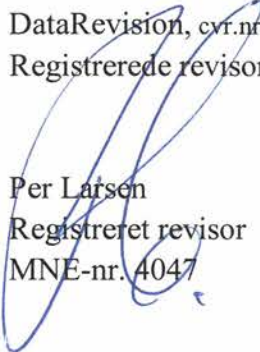
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 27/1/2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Elleparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde 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 egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

"Andre reserver (bunden)" omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningens ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	4.957.900	4.931	4.948
Vaskeriindtægter.....		38.130	20	20
Andre indtægter.....	2	10.000	0	21
Indtægter i alt.....		5.006.030	4.951	4.989
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	1.331.273	1.323	1.260
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	794.859	769	732
Vedligeholdelse, løbende.....	5	604.065	1.100	1.268
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	614.053	0	134
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	405.398	346	337
Omkostninger i alt.....		3.749.648	3.538	3.731
Resultat før finansielle poster.....		1.256.382	1.413	1.258
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	651.379	666	661
Finansielle poster, netto.....		651.379	666	661
Årets resultat.....		605.003	747	597
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		-614.053		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		1.219.056	747	597
Disponeret i alt.....		605.003	747	597
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		605.003	747	597
Betalte prioritetsafdrag.....		-717.204	-717	-699
Likviditetsresultat i alt.....		-112.201	30	-103

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Aktiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	193.000.000	193.000
Matrielle anlægsaktiver.....		193.000.000	193.000
Anlægsaktiver.....		193.000.000	193.000
Tilgodehavende boligafgift.....		32.879	15
Mellemregning igangværende salg.....		65.228	8
Mellemregning med administrator.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....		217.601	225
Andre tilgodehavender.....	10	22.500	0
Tilgodehavender.....		338.208	248
Likvide beholdninger.....	11	3.270.197	570
Omsætningsaktiver.....		3.608.405	818
Aktiver.....		196.608.405	193.818

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Passiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud.....		529.620	529
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		184.086.789	184.087
Overført resultat mv.....		-44.603.809	-55.223
		140.012.600	129.393
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		8.169.248	18.386
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		12.885.947	1.814
Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden).....		361.015	361
Andre reserver.....		21.416.210	20.561
Egenkapital.....		161.428.810	149.954
Prioritetsgæld.....	12	30.942.274	42.523
Langfristede gældsforpligtelser.....		30.942.274	42.523
Prioritetsgæld.....	12	736.193	717
Byggekredit Jyske Bank, maksimum kr 6.000.000.....		554.949	0
Varmeregnskab, igangværende.....	13	212.634	210
Vandregnskab, igangværende.....	14	89.459	60
Antenneregnskab, igangværende.....	15	47.951	56
Forudbetalt boligafgift		12.669	3
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.437.357	18
Øvrig gæld.....	16	146.109	278
Kortfristede gældsforpligtelser.....	17	4.237.321	1.342
Gældsforpligtelser.....		35.179.595	43.864
Passiver.....		196.608.405	193.818
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		529.490	529
Arealudvidelse nr 52.....		130	0
		529.620	529
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		184.086.789	165.887
Årets opskrivninger.....		0	18.200
		184.086.789	184.087
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-55.223.379	-60.157
Tillægsværdi ved arealudvidelse.....		25.840	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		10.844.268	2.505
Byfornyelsestilskud efter ABL § 5, stk 6 som bunden.....		0	-361
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		10.216.602	2.194
Overført til andre reserver (vedligeholdelse).....		-11.686.196	0
Rest af årets resultat.....		1.219.056	597
		-44.603.809	-55.223
Egenkapital før andre reserver.....		140.012.600	129.393
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		18.385.850	20.580
Overført til / fra "overført resultat".....		-10.216.602	-2.194
		8.169.248	18.386
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		1.813.804	1.814
Overført fra "overført resultat".....		11.686.196	0
		12.885.947	1.814
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		21.055.195	20.200
Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden)			
Reserve primo.....		361.015	0
Byfornyelsestilskud ABL § 5, stk 6 fra "overført resultat".....		0	361
		361.015	361
Andre reserver (bunden) i alt.....		361.015	361
Andre reserver.....		21.416.210	20.561
Egenkapital i alt.....		161.428.810	149.954

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		4.760.615	4.756	4.760
Boligafgift, erhverv.....		79.885	80	80
Lejeindtægter kælderrum.....		24.200	23	24
Hobbykældereren.....		4.800		3
Internet.....		62.400	62	62
Fraflyttegebyrer.....		26.000	10	18
Øvrige indtægter.....		0		2
		4.957.900	4.931	4.948
Andre indtægter	2			
Erstatning Metro.....		10.000		0
Regulering vandregnskab.....		0		21
		10.000	0	21
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		728.124	726	730
Renovation.....		294.404	298	253
Forsikringer.....		215.292	220	210
Elforbrug fællesarealer.....		93.453	80	68
		1.331.273	1.323	1.260
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Viceværtsløn m.v.....		471.775	470	439
Viceværtsafløsning.....		2.950	13	11
Ejendomsservice, trapperengøring.....		188.355	182	179
Ejendomsservice, vinduespolering.....		27.866	26	25
Graffitiabonnement.....		12.218	12	12
Øvrig renholdelse, storskrald.....		91.695	66	65
		794.859	769	732

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		57.735		81
Tag, tagrender og nedløb.....		0		58
Stigstreng.....		201.146		144
Elektriker, dørtelefoner og lyskilder.....		11.915		6
Maler og maling.....		3.250		7
Murer.....		42.925		13
Låseservice, salg af nøgler.....		31.763		51
Glarmester.....		2.374		0
Tømrer og snedker.....		141.973		60
Genopretning af lejlighed.....		0		192
Kloakservice.....		14.275		57
Renovering af trappeopgange, linoleum 2 stk.....		0		97
Renovering af vandrør i kælder.....		10.039		330
Varmeanlæg.....		12.067		39
Udgifter vaskeri.....		7.255		6
Gård, have og vej.....		11.622		6
Drift af hobbykælder/værksted.....		3.176		31
Maskindrift.....		16.412		11
Diverse materialer.....		12.482		44
Teknisk rådgivning og skæg.....		17.968		23
Selvrisiko forsikringskade.....		5.688		12
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			1.100	
		604.065	1.100	1.268
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Teknisk rådgivning, trafikregulering.....		0		30
Teknisk rådgivning separat kloakering - i gang.....		0		104
Renoveringsprojekt 13,5 mill.....	18	614.053		0
		614.053	0	134

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		169.060	170	164
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	3
Advokathonorar.....		89.812	15	8
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		45.000	45	35
Gebyrer m.v.....		13.181	8	6
Kontorartikler m.v.....		6.454	15	12
<i>Administrationsomkostninger</i>		326.352	256	228
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.750	20	19
Valuarvurdering.....		16.250		25
Beboeraktiviteter, fest.....		9.786	7	0
ABF kontingent.....		11.138	15	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		5.715	12	12
Gaver og blomster.....		0	5	0
Varme/vandudgifter fælleslokale.....		-458	5	5
Telefoni.....		4.269	7	11
Internet, inkl serviceaftale kabel-tv.....		12.017	10	10
Diverse.....		579	10	12
<i>Foreningsomkostninger</i>		79.046	91	108
		405.398	346	337
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		636.701	651	647
Renteudgifter bank, negative renter.....		14.678	15	15
		651.379	666	661

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.1.2022.....		10.983.321	10.983
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2022.....		10.983.321	10.983
Afskrivninger pr. 1.1.2022 - gårdrenovering.....		2.070.110	2.070
Årets afskrivninger over 20 år - ophørt år 2020.....			
Afskrivninger pr. 31.12.2022.....		2.070.110	2.070
Opskrivninger pr. 1.1.2022.....		184.086.789	165.887
Årets opskrivninger.....		0	18.200
Opskrivninger pr. 31.12.2022.....		184.086.789	184.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....		193.000.000	193.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		126.000.000	126.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Nordicals Erhvervsmæglere v/ Stig Plon Kjeldsen den 22.11.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 193.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 pct. inkl. inflation.

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

Budgetperiode.....	10 år
OMK-leje pr. m ²	811 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	839 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	8.000 kr. / m ²

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 33,3 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 8.913.211.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andre tilgodehavender	10		
Øvrige tilgodehavender.....		22.500	0
		22.500	0
Likvide beholdninger	11		
Danske Bank, driftskonto.....		3.235.766	536
Danske Bank, bestyrelseskonto.....		5.086	6
Kassebeholdninger.....		29.345	27
		3.270.197	570

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.1.2022	Kursværdi 1.1.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2022	Kursværdi 31.12.2022
1. JK 1% obligationslån	45.744.447	43.239.939	717.204	636.701	45.027.243	31.678.467
	45.744.447	43.239.939	717.204	636.701	45.027.243	31.678.467

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	736.193
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	30.942.274
	31.678.467

Informationer om indregnede lån:

1. JK 1% obligationslån

Fastforrentet obligationslån, hvor der er aftalt afdragsfrihed i halvdelen kaldenderåret og afdrag i den anden del af kalenderåret. Denne delvise afdragsfrihed løber frem til 1.10.2039, hvor afdragsprofilen skal genforhandles. Ifølge aftalen betales der fuldt afdrag fra 1.10.2039 indtil år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		912.751	909
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		700.117	699
		212.634	210
Vandregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		304.875	282
Afholdte omkostninger til vand.....		215.416	222
		89.459	60
Antenneregnskab	15		
Saldo primo.....		55.683	60
Indbetalt a conto.....		250.188	233
Verdens TV.....		257.920	237
		47.951	56
Øvrig gæld	16		
Silberg Rådgivende Ingeniører ApS.....		0	111
Leverandører, drift og vedligeholdelse.....		56.920	12
Elektricitet.....		18.310	16
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		45.000	35
Nordicals Erhvervsmæglere v/ Stig Pløn Kjeldsen.....		0	25
Skyldig a-skat mv.....		18.488	68
Øvrige gældsposter.....		7.391	12
		146.109	278
Gældsforpligtelser	17		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 30.942.274 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

Note

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

18

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 45.027.243 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 193.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 6.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 193.000.000. Bygge kreditten har et maksimum på kr 6.000.000.

Deklaration om ombygningstab:

Såfremt foreningen inden den 31.5.2035 skifter status, dvs opløses, så kan Københavns Kommune, krævet et tidligere udbetalt ombygningstab på kr 7.008.438 tilbagebetalt. Forpligtelsen er ikke afsat, da det, ifølge ledelsen, ikke er sandsynligt at foreningen skifter status.

Deklaration om byfornyelse:

Der er den 10/9/2019 tinglyst en deklARATION om modtagen byfornyelsesstøtte efter lovens §29, hvilket medfører, at såfremt ejendommen inden 20 år fra arbejdernes afslutning, den 30/9/2018, afhændes for et højere beløb end kr 127.083.045 med tillæg af ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud på kr 361.015 tilbagebetalt.

Bestyrelsen oplyser, at det ikke er sandsynligt at ejendommen afhændes, men den modtagne støtte på kr 361.015 skal fradrages i opgørelsen af andelsværdien ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 6.

Den modtagne støtte er ligeledes oplyst i note 19 Nøgleoplysninger Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Byggesag efter vedligeholdelsesplan vedtaget 15/9/2021 13,5 mill

På den 2 udgave af den ordinære generalforsamling den 15/9/2021 blev der vedtaget et renoveringsprojekt for kr 13.500.000, der omfatter arbejder fra vedligeholdelsesplanen, vaskerier og påbud ift afkobling af regnvand. Renoveringsudgifterne vil blive fordelt på forbedringer, der tillægges ejendommens værdi og vedligeholdelse, der udgiftsføres under posten "vedligeholdelse, genopretning og renovering" og samtidig vil reservationer udenfor andelskronen blive indtægtsført, således at andelsværdien med de nuværende reservationer ikke vil blive påvirket. På generalforsamlingen den 21/3/2022 blev det besluttet at bestyrelsen kan optage det mest fordelagtige lån på tidspunktet for låneoptagelsen, det blev 15/9/2021 vedtaget at der om nødvendigt kan opkræves en boligafgiftsstigning på op til 8,5%. - pr 1/1/2023 er boligafgiften foreløbig steget med 4%

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	122	7.974
B2	Erhvervsandele.....	1	266
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	2	130
B6	I alt	125	8.370

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Som udgangspunkt betaler alle andelshavere boligafgift efter det oprindelige indskud, dog er der enkelte andelshavere med specielle aftaler				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1963
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1951

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	
		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds		Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
			Kr
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	174.800.000	Gns kr pr m ² 20.884
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	21.055.195	2.516
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	12%	

	Ja	Nej
G1	X	
G2		X
G3		X

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for december 2022
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år
J	81	72	73

	Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....
K3	Teknisk andelsværdi.....

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	144	152	72
M2	35	16	73
M3	179	168	146

	%
P	82%

	Forrige år	Sidste år	I år
R	84	85	87

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Beregning af andelsværdi	20		
<p>Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:</p> <p>Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.</p> <p>Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 8.6.2020 af Nordicals Erhvervsmæglere v/ Stig Plon Kjeldsen. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 174.800.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,35 pct inkl inflation.</p>			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		140.012.600	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-193.000.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	174.800.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.678.467		
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.678.467	-18.200.000	
		<u>121.812.600</u>	
		<u>121.812.600</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		529.620	230,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.3.2022)			210,00

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2022 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:		20	
Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud Værdi pr. andel
1	Sjælør Boulevard 29, st. tv.	74	4805 1.105.150
2	Sjælør Boulevard 29, st. th.	64	4154 955.420
3	Sjælør Boulevard 29, 1. tv.	74	4805 1.105.150
4	Sjælør Boulevard 29, 1. th.	64	4154 955.420
5	Sjælør Boulevard 29, 2. tv.	74	4805 1.105.150
6	Sjælør Boulevard 29, 2. th.	64	4154 955.420
7	Sjælør Boulevard 29, 3. sal.	99	6428 1.478.440
8	Sjælør Boulevard 31, st. tv.	64	4154 955.420
9	Sjælør Boulevard 31, st. th.	64	4154 955.420
10	Sjælør Boulevard 31, 1. tv.	64	4154 955.420
11	Sjælør Boulevard 31, 1. th.	64	4154 955.420
12	Sjælør Boulevard 31, 2. tv.	64	4154 955.420
13	Sjælør Boulevard 31, 2. th.	64	4154 955.420
14	Sjælør Boulevard 33, st. tv.	64	4154 955.420
15	Sjælør Boulevard 33, st. th.	64	4154 955.420
16	Sjælør Boulevard 33, 1. tv.	64	4154 955.420
17	Sjælør Boulevard 33, 1. th.	64	4154 955.420
18	Sjælør Boulevard 33, 2. tv.	64	4154 955.420
19	Sjælør Boulevard 33, 2. th.	64	4154 955.420
20	Sjælør Boulevard 33, 3. sal.	99	6428 1.478.440
21	Sjælør Boulevard 35, st. tv.	64	4154 955.420
22	Sjælør Boulevard 35, st. th.	64	4154 955.420
23	Sjælør Boulevard 35, 1. tv.	64	4154 955.420
24	Sjælør Boulevard 35, 1. th.	64	4154 955.420
25	Sjælør Boulevard 35, 2. tv.	64	4154 955.420
26	Sjælør Boulevard 35, 2. th.	64	4154 955.420
27	Sjælør Boulevard 35, 3. sal.	99	6428 1.478.440
28	Sjælør Boulevard 37, st. tv.	64	4154 955.420
29	Sjælør Boulevard 37, st. th.	64	4154 955.420
30	Sjælør Boulevard 37, 1. tv.	64	4154 955.420
31	Sjælør Boulevard 37, 1. th.	64	4154 955.420
32	Sjælør Boulevard 37, 2. tv.	64	4154 955.420
33	Sjælør Boulevard 37, 2. th.	64	4154 955.420

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
34	Sjælør Boulevard 39, st. tv.	64	4154	955.420
35	Sjælør Boulevard 39, st. th.	64	4154	955.420
36	Sjælør Boulevard 39, 1. tv.	64	4154	955.420
37	Sjælør Boulevard 39, 1. th.	64	4154	955.420
38	Sjælør Boulevard 39, 2. tv.	64	4154	955.420
39	Sjælør Boulevard 39, 2. th.	64	4154	955.420
40	Sjælør Boulevard 39, 3. sal.	99	6428	1.478.440
41	Sjælør Boulevard 41, st. tv.	64	4154	955.420
42	Sjælør Boulevard 41, st. th.	53	3441	791.430
43	Sjælør Boulevard 41, 1. tv.	64	4154	955.420
44	Sjælør Boulevard 41, 1. th.	64	4154	955.420
45	Sjælør Boulevard 41, 2. tv.	64	4154	955.420
46	Sjælør Boulevard 41, 2. th.	64	4154	955.420
121	Sjælør Boulevard 43, st. dør 3.	50	3249	747.270
48	Sjælør Boulevard 43, 1. tv.	106	6886	1.583.780
47	Sjælør Boulevard 43, 1. th.	106	6886	1.583.780
49	Sjælør Boulevard 43, 2. tv.	106	6886	1.583.780
50	Sjælør Boulevard 43, 2. th.	106	6886	1.583.780
51	Sjælør Boulevard 43, 3. tv.	147	8833	2.031.590
52	Sjælør Boulevard 43, 3. th.	126	8182	1.881.860
125	Sjælør Boulevard 43 ½, st. th.	54	3507	806.610
53	Händelsvej 1, st. tv.	53	3441	791.430
54	Händelsvej 1, st. mf.	53	3441	791.430
55	Händelsvej 1, 1. tv.	53	3441	791.430
56	Händelsvej 1, 1. mf.	42	2785	640.550
57	Händelsvej 1, 1. th.	51	3314	762.220
58	Händelsvej 1, 2. tv.	53	3441	791.430
59	Händelsvej 1, 2. mf.	42	2785	640.550
60	Händelsvej 1, 2. th.	51	3314	762.220
61	Händelsvej 3, st. tv.	52	3402	782.460
62	Händelsvej 3, st. th.	52	3402	782.460
63	Händelsvej 3, 1. tv.	52	3402	782.460
64	Händelsvej 3, 1. th.	52	3402	782.460
65	Händelsvej 3, 2. tv.	52	3402	782.460
66	Händelsvej 3, 2. th.	52	3402	782.460
67	Händelsvej 3, 3. sal.	119	7728	1.777.440

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
68	Rubinsteinsvej 1, st. tv.	74	4805	1.105.150
69	Rubinsteinsvej 1, st. th.	51	3314	762.220
70	Rubinsteinsvej 1, 1. tv.	74	4805	1.105.150
71	Rubinsteinsvej 1, 1. th.	51	3314	762.220
72	Rubinsteinsvej 1, 2. tv.	74	4805	1.105.150
73	Rubinsteinsvej 1, 2. th.	51	3314	762.220
74	Rubinsteinsvej 3, st. tv.	51	3314	762.220
75	Rubinsteinsvej 3, st. th.	51	3314	762.220
76	Rubinsteinsvej 3, 1. tv.	51	3314	762.220
77	Rubinsteinsvej 3, 1. th.	51	3314	762.220
78	Rubinsteinsvej 3, 2. tv.	51	3314	762.220
79	Rubinsteinsvej 3, 2. th.	51	3314	762.220
80	Rubinsteinsvej 3, 3. sal.	79	5163	1.187.490
81	Rubinsteinsvej 5, st. tv.	51	3314	762.220
82	Rubinsteinsvej 5, st. th.	51	3314	762.220
83	Rubinsteinsvej 5, 1. tv.	51	3314	762.220
84	Rubinsteinsvej 5, 1. th.	51	3314	762.220
85	Rubinsteinsvej 5, 2. tv.	51	3314	762.220
86	Rubinsteinsvej 5, 2. th.	51	3575	822.250
87	Rubinsteinsvej 5, 3. sal.	78	5092	1.171.160
88	Rubinsteinsvej 7, st. tv.	51	3314	762.220
89	Rubinsteinsvej 7, st. th.	64	4154	955.420
90	Rubinsteinsvej 7, 1. tv.	51	3314	762.220
91	Rubinsteinsvej 7, 1. th.	64	4154	955.420
92	Rubinsteinsvej 7, 2. tv.	51	3314	762.220
93	Rubinsteinsvej 7, 2. th.	64	4154	955.420
94	Rubinsteinsvej 9, st. tv.	64	4154	955.420
95	Rubinsteinsvej 9, st. th.	64	4154	955.420
96	Rubinsteinsvej 9, 1. tv.	64	4154	955.420
97	Rubinsteinsvej 9, 1. th.	64	4154	955.420
98	Rubinsteinsvej 9, 2. tv.	64	4154	955.420
99	Rubinsteinsvej 9, 2. th.	64	4154	955.420
100	Rubinsteinsvej 9, 3. sal.	99	6428	1.478.440

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
101	Rubinsteinsvej 11, st. tv.	64	4154	955.420
102	Rubinsteinsvej 11, st. th.	64	4154	955.420
103	Rubinsteinsvej 11, 1. tv.	64	4154	955.420
104	Rubinsteinsvej 11, 1. th.	64	4154	955.420
105	Rubinsteinsvej 11, 2. tv.	64	4154	955.420
106	Rubinsteinsvej 11, 2. th.	64	4154	955.420
107	Rubinsteinsvej 11, 3. sal.	99	6428	1.478.440
108	Rubinsteinsvej 13, st. tv.	64	4154	955.420
109	Rubinsteinsvej 13, st. th.	64	4154	955.420
110	Rubinsteinsvej 13, 1. tv.	64	4154	955.420
111	Rubinsteinsvej 13, 1. th.	64	4154	955.420
112	Rubinsteinsvej 13, 2. tv.	64	4154	955.420
113	Rubinsteinsvej 13, 2. th.	64	4154	955.420
114	Rubinsteinsvej 15, st. tv.	64	4154	955.420
115	Rubinsteinsvej 15, st. th.	51	3314	762.220
116	Rubinsteinsvej 15, 1. tv.	64	4154	955.420
117	Rubinsteinsvej 15, 1. th.	51	3314	762.220
118	Rubinsteinsvej 15, 2. tv.	64	4154	955.420
119	Rubinsteinsvej 15, 2. th.	51	3314	762.220
120	Rubinsteinsvej 15, 3. sal.	99	6428	1.478.440
128	Sjælør Boulevard 41-43	erhverv 143	9278	2.133.940
		8.159	529.620	121.812.600