



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

Gentoftegade 66-70 / Søgårdsvej 1-3, 2820 Gentofte

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. august 2014

Bestyrelse

Lasse Sommer Mikkelsen

Christian Sloth

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. august 2014

Bestyrelse

Lasse Sommer Mikkelsen

Christian Sloth

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

18/6 2014

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 26. august 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik W. Jørgensen
statsautoriseret revisor



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening
Gentoftegade 66-70 / Søgårdsvej 1-3
2820 Gentofte

CVR-nr.: 20 07 43 10

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 45.840

Andelshavere: 45

Ejendommen

Matrikelnr: Gentofte 28K, Gentofte

Bestyrelse

Lasse Sommer Mikkelsen

Christian Sloth

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613 København
V

Revisor

Christensen Kjærulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Store
Kongensgade 68, 1271 København K



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom, er i henhold til ÅRL § 41 og andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b, optaget til kontant handelsværdi, som udlejningsejendom i henhold til valuar vurdering.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Gårdanlæg	30 år
Ventilationsanlæg, legeplads og gårdinventar	5 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 31, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013	Budget 2014 (ej revideret)	2012
1 Boligafgift & andre indtægter	2.265.049	2.263.500	2.357.757
Lejeindtægter	300	0	10.747
Vaskeriindtægter	7.444	7.500	7.164
Tilskud, privat byfornyelse	4.860	2.280	6.840
Indtægter i alt	2.277.053	2.273.280	2.382.508
2 Ejendomsskat og forsikringer	-296.871	-309.000	-277.779
3 Forbrugsafgifter	-43.284	-45.000	-56.852
Renholdelse	-123.205	-125.000	-121.539
4 Vedligeholdelse, løbende	-67.668	-450.000	-295.206
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-360.536	-120.000	0
6 Administrationsomkostninger	-184.312	-116.500	-219.449
Ovrige foreningsomkostninger	-13.645	-50.000	-13.645
Afskrivninger	-283.752	-283.000	-333.021
Omkostninger i alt	-1.373.273	-1.498.500	-1.317.491
Resultat før finansielle poster	903.780	774.780	1.065.017
Finansielle indtægter	0	0	216
7 Finansielle omkostninger	-669.496	-588.500	-782.643
Finansielle poster netto	-669.496	-588.500	-782.427
Resultat før skat	234.284	186.280	282.590
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	234.284	186.280	282.590
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	410.036	463.000	336.809
Overført restandel af årets resultat	-175.752	-276.720	-54.218
Overført til "Overført resultat"	234.284	186.280	282.591
I alt	234.284	186.280	282.591



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
8 Ejendom	59.851.331	55.567.577
8 Ventilations anlæg	0	16.419
8 Gårdanlæg	6.148.669	6.416.002
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>61.999.998</u>
9 Loftsarealer	523.774	523.774
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>523.774</u>	<u>523.774</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>66.523.774</u>	<u>62.523.772</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	63.687	0
Lån til andelshavere	0	23.312
15 Elregnskab	2.230	0
10 Andre tilgodehavender	20.669	24.827
Tilgodehavender i alt	<u>86.586</u>	<u>48.139</u>
Likvide beholdninger	<u>864.964</u>	<u>1.429.194</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>951.550</u>	<u>1.477.333</u>
Aktiver i alt	<u>67.475.324</u>	<u>64.001.105</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	45.840	45.840
11 Reserve for opskrivning af ejendom	23.179.071	18.613.714
12 Overført resultat	14.608.450	14.374.167
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>37.833.361</u>	<u>33.033.721</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.674.925	13.674.925
Andre reserver	<u>13.674.925</u>	<u>13.674.925</u>
Egenkapital i alt	<u>51.508.286</u>	<u>46.708.646</u>
Gældsforpligtelser		
13 Prioritetsgæld	<u>15.715.122</u>	<u>16.381.466</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.715.122</u>	<u>16.381.466</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	4.122
14 Vandregnskab	37.447	21.897
16 Anden gæld	<u>214.469</u>	<u>884.974</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>251.916</u>	<u>910.993</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.967.038</u>	<u>17.292.459</u>
Passiver i alt	<u>67.475.324</u>	<u>64.001.105</u>

17 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

18 **Nøgleoplysninger**

19 **Beregning af andelsværdi**



Noter

	<u>2013</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2012</u>
1. Boligafgift & andre indtægter			
Boligafgift, beboelse	602.274	602.300	598.772
Lejeindtægt garager & carporte	91.622	92.400	94.172
Udskiftning faldstammer	162.000	162.000	162.000
Boligafgift, bygningsfornyelser	413.185	413.200	413.185
Friarealer	430.920	430.900	430.920
Boligafgift, frikøb	101.648	99.300	96.754
Erhvervsindtægt	463.400	463.400	463.400
Udskiftning af faldstamme, regulering	0	0	98.554
	<u>2.265.049</u>	<u>2.263.500</u>	<u>2.357.757</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	117.011	239.000	117.011
Forsikringer	61.592	70.000	60.071
Renovation & rottebekæmpelse	118.268	173.280	100.697
	<u>296.871</u>	<u>482.280</u>	<u>277.779</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	0	13.124
Elforbrug fællesarealer	43.284	45.000	43.728
	<u>43.284</u>	<u>45.000</u>	<u>56.852</u>



Noter

	<u>2013</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2012</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	31.195	0	18.825
Varmeanlæg	4.801	0	0
Drift af maskiner	114	0	406
Elektriker	1.487	0	7.274
VVS	0	0	1.343
Låseservice	4.004	0	4.477
Småanskaffelser	250	0	973
Diverse	1.228	0	275
Vinduer og døre	0	0	219.885
Drift af fællesarealer	21.257	0	4.268
Skorstensfejning	3.332	0	2.480
Forlig Gentoftegade 70, 1 th	0	0	35.000
Budgetteret vedligeholdelse	0	450.000	0
	<u>67.668</u>	<u>450.000</u>	<u>295.206</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering facader	94.761	0	0
Renovering af trappeopgange inkl. maling	265.775	120.000	0
	<u>360.536</u>	<u>120.000</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>2013</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2012</u>
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	82.469	83.500	81.250
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	19.594	20.000	34.496
Advokathonorar	24.294	0	22.500
Gebyrer m.v.	4.689	13.000	4.768
Porto	298	0	668
Kontorartikler	3.021	0	5.361
Telefontilskud	9.600	0	9.600
Bestyrelsesmøder og andre møder	350	0	225
Generalforsamling	675	0	1.181
Repræsentation	695	0	6.745
Diverse	2.051	50.000	3.491
Konsulenthonorar	13.002	0	20.000
Tab på debitorer	0	0	3.882
Gebyrer ved omprioritering	23.574	0	25.282
	<u>184.312</u>	<u>166.500</u>	<u>219.449</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	669.494	588.500	782.643
Renter, pengeinstitutter	2	0	0
	<u>669.496</u>	<u>588.500</u>	<u>782.643</u>



Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Ventilations anlæg</u>	<u>Gårdanlæg</u>
Kostpris 1. januar 2013	22.900.000	328.436	8.020.000
Kostpris 31. december 2013	22.900.000	328.436	8.020.000
Opskrivninger 1. januar 2013	32.667.577	0	0
Årets opskrivninger	4.283.754	0	0
Opskrivninger 31. december 2013	36.951.331	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	0	312.017	1.603.998
Årets af- og nedskrivninger	0	16.419	267.333
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	0	328.436	1.871.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	59.851.331	0	6.148.669
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	<u>23.100.000</u>		

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2013 i henhold til vurdering af 28.01.2014 af ejendomsmægler og valuar Danbolig. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2013 udgør 23.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.



Noter

9. Loftsarealer

Der er foretaget udvidelse af foreningens 3. sals lejligheder i regnskabsåret 2008.

Enkelte andelshavere har ikke ønsket af benytte sig af tilbuddet om at købe loftsarealerne og foreningen har således lagt ud for de udførte forbedringsarbejder.

Beløbet kan specificeres således:

Ved salg af andelene vil kostprisen på forbedringsarbejderne blive tillagt andelsværdien, som tilgår foreningen, hvormed kostprisen for det udførte forbedringsarbejde er indregnet som et aktiv.

Beløbet kan specificeres således:

Gentoftegade 66, 3 tv	426.774
Gentoftegade 66, 3.th	15.360
Gentoftegade 70, 3.th	32.704
Udlæg vedr. byggetilladelser mm. (4 x kr. 12.234)	48.906
I alt	<u>523.744</u>

10. Andre tilgodehavender

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Mellemregning CEJ Ejendomsadministration A/S	9.849	17.229
Forudbetalte omkostninger	2.398	2.926
A/B's udlæg	4.672	4.672
Andre tilgodehavender	3.750	0
	<u>20.669</u>	<u>24.827</u>

11. Reserve for opskrivning af ejendom

Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2013	18.613.714	18.992.652
Kursregulering og kurstab ved indfrielse af lån	281.603	-378.938
Værdiregulering	4.283.754	0
	<u>23.179.071</u>	<u>18.613.714</u>

12. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2013	14.374.166	14.091.576
Årets overførte overskud eller underskud	234.284	282.591
	<u>14.608.450</u>	<u>14.374.167</u>



Noter

		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
13. Prioritetsgæld	Kursværdi		
Nordea Kredit, 4 %, kontantlån 2035	0	0	10.940.653
Nordea Kredit, 4 %, obligationslån 2040	0	0	2.063.000
Nordea Kredit 3,5%, kontantlån 2039	3.008.870	2.934.927	2.998.875
Nordea Kredit, 3 %, kontantlån 2035	12.706.252	12.974.376	0
	15.715.122	15.909.303	16.002.528
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-194.181	378.938
	15.715.122	15.715.122	16.381.466
		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
14. Vandregnskab			
Indbetalt a conto		275.240	137.620
Vandudgifter		-237.793	-115.723
		37.447	21.897
		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
15. Elregnskab			
Elomkostninger		2.230	0
		2.230	0
		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
16. Anden gæld			
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		4.182	4.234
Skyldig ATP og andre sociale ydelser		270	270
Revisor		17.500	17.500
Maler		0	-2
Igangværende overdragelser		11.857	650.255
Andre skyldige omkostninger		180.660	22.489
Afregning frikøbssum		0	186.331
Antenneregnskab		0	3.897
		214.469	884.974



Noter

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst to afgiftspantebreve i andelsboligforeningen. Der er tale om afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 250.965 og kr. 80.000.

Som sikkerhed for Nordea Kredit er der pant i bygningen.

18. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2013 Stk.	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²	BBR Areal 31/12 2011 m ²
B1	Andelsboliger	32	3.601	3.601	3.601
B2	Erhvervsandele	12	914	914	914
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	145	145	145
B6	I alt	45	4.660	4.660	4.660

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			45.840	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	3.601			

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1918
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	



Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.851.331	12.844	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.674.925	2.935	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	50.190	* 12 /	4.515	133
H2	Erhvervsboligafgift	38.617	* 12 /	4.515	103
H3	Boliglejeindtægter	7.848	* 12 /	4.515	21

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-472	63	52



Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m²
K1	Andelsværdi		8.422
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		3.326
K3	Teknisk andelsværdi		11.748

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2011	År 2012	År 2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	63	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	77
M3	Vedligeholdelse i alt	36	63	92

Forklaring på udregning:
$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2011	År 2012	År 2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	71	75	91

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.



Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² andele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	5.116	4.957
Valuarvurdering	13.256	12.844
Anskaffelsessum (kostpris)	5.072	4.914
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.326	3.222
Foreslået andelsværdi	8.422	8.160
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.029	2.935
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		133
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		39
Finansielle poster, netto		27
Afdrag		17
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 18:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	37.833.361
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	59.851.331
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	<u>-59.851.331</u>
	37.833.361
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	15.909.303
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-15.715.122</u>
	<u>38.027.542</u>
	<u>38.027.542</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2013.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>45.840</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>829,57</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.04.2013)	<u>720,63</u>



Noter

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	3.500	3.500	2.903.499	2.903.499
2	2.000	4.000	1.659.142	3.318.285
2	1.300	2.600	1.078.443	2.156.885
4	980	3.920	812.980	3.251.919
6	825	4.950	684.396	4.106.377
1	600	600	497.743	497.743
5	1.000	5.000	829.571	4.147.856
2	860	1.720	713.431	1.426.862
15	900	13.500	746.614	11.199.211
1	875	875	725.875	725.875
1	994	994	824.594	824.594
1	1.150	1.150	954.007	954.007
1	206	206	170.892	170.892
2	800	1.600	663.657	1.327.314
1	1.225	1.225	1.016.225	1.016.225
45		45.840		38.027.544

110280

Note nr. 20 Fordeling af andelsværdi

Den foran opgjorte måling af andelsværdien pr. 31. december 2013, fordeler sig således på de enkelte andele:

<u>Andels nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud kr.</u>	<u>Værdi kr.</u>
1	Gentoftegade 66, st. th.	3.500	2.903.495
2	Gentoftegade 66, st. tv.	2.000	1.659.140
3	Gentoftegade 66, 1. th.	1.300	1.078.441
4	Gentoftegade 66, 1. tv.	980	812.979
5	Gentoftegade 66, 2. th.	1.300	1.078.441
6	Gentoftegade 66, 2. tv.	980	812.979
7	Gentoftegade 66, 3. th.	1.225	1.016.223
8	Gentoftegade 66, 3. tv.	825	684.395
45	Gentoftegade 66, kld.	600	497.742
9	Gentoftegade 68 st. th. 1	1.000	829.570
10	Gentoftegade 68 st. th. 2	1.000	829.570
11	Gentoftegade 68 st. tv. 1	1.000	829.570
12	Gentoftegade 68 st. tv. 2	1.000	829.570
13	Gentoftegade 68, 1. th.	900	746.613
14	Gentoftegade 68, 1. tv.	900	746.613
15	Gentoftegade 68, 2. th.	900	746.613
16	Gentoftegade 68, 2. tv.	900	746.613
17	Gentoftegade 68, 3. th.	860	713.430
18	Gentoftegade 66, 3. tv.	860	713.430
19	Gentoftegade 70, st. th.	2.000	1.659.140
Transport:		24.030	19.934.567

Transport:

24.030

19.934.567

<u>Andels nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud kr.</u>	<u>Værdi kr.</u>
21	Gentoftegade 70, st. tv.	875	725.874
22	Gentoftegade 70, 1. th.	980	812.979
23	Gentoftegade 70, 1. tv.	900	746.613
24	Gentoftegade 70, 2. th.	980	812.979
25	Gentoftegade 70, 2. tv.	900	746.613
26	Gentoftegade 70, 3. th.	825	684.395
27	Gentoftegade 70, 3. tv.	800	663.656
28	Søgårdsvej 1, st. tv. 2	1.000	829.570
29	Søgårdsvej 1, st. th. 1	994	824.593
30	Søgårdsvej 1, st. tv. 1	900	746.613
46	Søgårdsvej 3, st. th. 2	206	170.891
31	Søgårdsvej 1, 1. th	900	746.613
32	Søgårdsvej 1, 1. tv	900	746.613
33	Søgårdsvej 1, 2. th	900	746.613
34	Søgårdsvej 1, 2. tv	900	746.613
35	Søgårdsvej 1, 3. th	825	684.395
36	Søgårdsvej 1, 3. tv	825	684.395
37	Søgårdsvej 3, st. th	1.150	954.006
38	Søgårdsvej 3, st. tv	800	663.656
39	Søgårdsvej 3, 1. th	900	746.613
40	Søgårdsvej 3, 1. tv	900	746.613
41	Søgårdsvej 3, 2. th	900	746.613
42	Søgårdsvej 3, 2. tv	900	746.613
43	Søgårdsvej 3, 3. th	825	684.395
44	Søgårdsvej 3, 3. tv	825	684.395
		<u>45.840</u>	<u>38.027.489</u>

Andelenes værdi udgør pr. 31. december 2013 pr. pålydende krone:

829,57