

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

**Årsrapport for 2017
(99. regnskabsår)**

Budget for 2018

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration
Meldahlgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Budget for 2018	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening Gentoftegade 66-70 og Søgårdsvej 1-3 2820 Gentofte
	CVR nr. 20 07 43 10 Matr. nr.: 28k Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 33 beboelsesandele og 12 erhvervsandele
Bestyrelse	Claus Astrup Sørensen (formand) Michael Nyborg Lisbeth Bøllund Jensen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsvej 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. 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 2017.

København, den 15. marts 2018

CEJ Ejendomsadministration

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2018

Michael Nyborg

Claus Astrup Sørensen
(formand)

Lisbeth Bøllund Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 foreningens bestyrelses 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 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 foreningens bestyrelse 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 15. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede garager og carporte. Eventuel 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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Gårdanlæg afskrives lineært over 30 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 18 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan i 2016.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.270.000	Boligafgift, ordinær	1.270.300	1.252.538
	413.000	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.185
	431.000	Boligafgift, friarealer	430.920	430.920
	90.000	Boligafgift, frikøb	86.758	93.065
	92.000	Leje, garager og carporte	92.100	92.400
	0	Leje, kælderlokaler	9.776	1.772
	7.000	Vaskeriindtægter	7.366	7.230
	-105.160	Ajourføring af vandregnskab målere	19.548	0
1	6.000	Øvrige indtægter	17.127	130.490
	<u>2.203.840</u>	Indtægter i alt	<u>2.347.080</u>	<u>2.421.600</u>
		OMKOSTNINGER:		
	462.000	Prioritetsrenter	461.369	513.051
	117.000	Grundskyld	117.011	117.011
	114.000	Dagrenovation	113.247	117.329
	62.000	Forsikringer	61.685	61.078
	42.000	El og gas forbrug	47.258	41.757
2	126.000	Vicevært og renholdelse	117.742	126.495
3	380.000	Reparation og vedligeholdelse	316.578	38.604
4	146.750	Planlagt vedligeholdelse	70.499	6.027
	88.000	Administrationshonorar	87.444	85.894
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	22.000
5	59.000	Andre honorarer	19.750	36.625
	10.000	Kontor- og telefongodtgørelse	9.600	9.600
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	8.424	10.244
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.553	2.330
	0	Udgiftsført vedr. loftsareal	0	27.594
	0	Låneomkostninger	0	274.569
	0	Afskrevet vedr. fraflytter	3.930	0
6	268.000	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.333
	<u>1.905.750</u>	Omkostninger i alt	<u>1.722.423</u>	<u>1.757.541</u>
	<u>298.090</u>	Driftsresultat	<u>624.657</u>	<u>664.059</u>
		Resultatdisponering:		
	335.000	Afdrag på prioritetsgæld	334.191	412.607
	-36.910	Overført resultat	290.466	251.452
	<u>298.090</u>	Disponeret i alt	<u>624.657</u>	<u>664.059</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
7	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	75.000.000	69.000.000
6	Afskrivning, gårdanlæg	-267.333	-267.333
	Opskrivning til valarvurdering	<u>7.767.333</u>	<u>6.267.333</u>
	Ejendommens værdi	<u>82.500.000</u>	<u>75.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 23.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.500.000</u>	<u>75.000.000</u>
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	483.946	483.946
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	875	6.141
	Tilgodehavende udlæg til opkrævning beboerne	1.468	0
	Forudbetalte omkostninger	3.310	202
	Tilgodehavende lovliggørelse i andel	4.672	4.672
	Igangværende overdragelser	0	11.234
	Igangværende forsikringsager	3.599	0
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	144.537	
	A conto indbetalinger	<u>-140.768</u>	-161.930
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	6.820	
	Afholdte udgifter	195.246	
	A conto indbetalinger	<u>-173.797</u>	6.820
	Tilgodehavender	<u>529.908</u>	<u>351.085</u>
	Nordea, driftskonto	2.459.081	2.377.743
	Viceværterkasse	5.000	1.344
	Mellemregning med administrator	<u>0</u>	<u>5.017</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.464.081</u>	<u>2.384.104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.993.989</u>	<u>2.735.189</u>
	Aktiver i alt	<u><u>85.493.989</u></u>	<u><u>77.735.189</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
8	Egenkapital før reserver	<u>47.316.506</u>	<u>39.816.416</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>23.068.726</u>	<u>22.158.035</u>
	Reserver i alt	<u>23.068.726</u>	<u>22.158.035</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>70.385.232</u>	<u>61.974.451</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	14.836.260	15.189.242
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.196	0
	Uafregnede handler	87.436	505.479
10	Skyldige omkostninger	<u>178.865</u>	<u>66.017</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.108.757</u>	<u>15.760.738</u>
	Passiver i alt	<u>85.493.989</u>	<u>77.735.189</u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
For meget afsat revision tidligere år	11.375	0
Tilskud byfornyelse	5.752	5.875
Tilskud fra GR Klima	0	59.615
Salg af loft Gentoftegade 70, 3. tv.	0	65.000
	<u>17.127</u>	<u>130.490</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Arbejdsweekend	0	100
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdstøj og vejsalt	1.813	2.704
Graffiti afrensning	2.403	0
Regulering feriepengehensættelse	-7.711	-3.053
Skorstensfejning	0	3.539
Trappevask	2.500	0
Viceværtløn	118.737	123.205
	<u>117.742</u>	<u>126.495</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Drift af vaskeri	0	5.173
Dørtelefon, udskiftning	4.358	0
Elektriker, diverse reparationer og køb af el pærer	12.383	1.400
Facader, udbedring sætningsskader m.v. i port	79.790	0
Kloak, tv-inspektion m.v.	64.616	0
Låseservice, bokslås i port og køb af nøgler	3.801	2.629
Renselem, pudsreparation og maling	0	5.250
Fællesarealer, køb af havemøbler, rensning af fliser m.v.	40.334	17.786
Materialer og småanskaffelser, affugter	1.863	0
Serviceabonnement m.v. vaskemaskiner	11.611	6.366
Tag, udbedring efter vandskade og rengøring tagrender m.v.	27.526	0
Vaskeri, fejlfinding tørretumbler m.v.	1.592	0
Vinduer og døre, udskiftning af vinduer og maling af hoveddøre	51.204	0
VVS, installation af gas fyr	17.500	0
	<u>316.578</u>	<u>38.604</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:		
Renovering af vaskeri	70.499	0
Diverse	0	6.027
	<u>70.499</u>	<u>6.027</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
Advokathonorar	0	21.875
Danbolig, valuarvurdering	11.575	11.575
Feels Like Krymmel, design af hjemmeside	5.000	0
	<u>19.750</u>	<u>36.625</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:		
Saldo 1. januar	5.346.670	5.614.003
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	5.079.337	5.346.670
 Note 7 - Note til ejendommen:		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 9. februar 2018 af ejendomsmæglere og valuarer Tyge Hellberg og Torben Von Linstow, Danbolig Gentofte, Brogårdsvej 137, 2820 Gentofte.		
Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 3,47% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveaue og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 2,97% eller 3,97% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 96.400.000 eller kr. 72.100.000.		
kr.		
Note 8 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2017		45.840
		45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2017		0
Regulering primo, overført fra overført resultat m.v.		-366.899
Årets kursregulering		18.791
		-348.108
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2017		15.507.195
Regulering primo, reserve ført fra ejendommens opskrivningsfond		24.263.381
Opskrivning til valuarvurdering		7.767.333
Regulering primo, overført til kursreguleringsfond prioritetsgæld		366.899
Årets afdrag prioritetsgæld		334.191
Overført resultat		290.466
Regulering af reserve til værdiregulering		-910.691
		47.618.774
Egenkapital i alt		47.316.506

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	14.822.343	334.191	14.488.152	14.836.260
	<u>14.822.343</u>	<u>334.191</u>	<u>14.488.152</u>	<u>14.836.260</u>

a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,689052%, udløber i 2046

	2017 kr.	2016 kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger:		
All Remove	2.403	0
Andre skyldige omkostninger	0	7.623
A-skat m.v.	3.050	4.151
Centrum	375	0
Gorissen El	3.825	0
Hellerup Ejendomsservice og Anlægsgartner	2.500	0
Hovedstadens Malerservice	9.145	0
Jan Bruun Andersen, udlæg	8.294	0
Kontor- og telefongodtgørelse	9.600	0
Murerfirmaet Jan H Jensen	30.313	0
RD VVS og Byg	38.554	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	32.000
Safety Låse og Sikring	4.389	0
Service Centralen	31.042	0
Skyldig ATP m.v.	0	284
Skyldige feriepenge	14.248	21.959
Ørsted, el	5.127	0
	<u>178.865</u>	<u>66.017</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 1.532.965.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 82.500.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 12 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alm Brand Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

	kr.
Note 13 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	47.316.506
Andelsindskud	45.840
Andelskronens værdi	1.032,21
<u>47.316.506</u> =	
45.840	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 868,60.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 1.032,21.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.032,21:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
010 - Gentoftegade 66, st. th.	164,00	3.500	3.040.084	3.612.735
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148,00	2.000	1.737.191	2.064.420
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136,00	1.300	1.129.174	1.341.873
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101,00	980	851.224	1.011.566
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136,00	1.300	1.129.174	1.341.873
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101,00	980	851.224	1.011.566
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127,00	1.225	1.064.029	1.264.457
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	142,90	825	716.591	851.573
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111,00	1.000	868.595	1.032.210
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63,00	1.000	868.595	1.032.210
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78,00	1.000	868.595	1.032.210
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65,00	1.000	868.595	1.032.210
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102,00	900	781.736	928.989
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103,00	900	781.736	928.989
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102,00	900	781.736	928.989
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103,00	900	781.736	928.989
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146,00	860	746.992	887.701
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159,00	860	746.992	887.701
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143,00	2.000	1.737.191	2.064.420
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98,00	875	760.021	903.184
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94,00	980	851.224	1.011.566
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98,00	900	781.736	928.989
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94,00	980	851.224	1.011.566
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97,00	900	781.736	928.989
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89,00	825	716.591	851.573
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	91,00	800	694.876	825.768
Transport	2.891,90	29.690	25.788.599	30.646.315

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
Transport	2.891,90	29.690	25.788.599	30.646.315
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58,00	1.000	868.595	1.032.210
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77,00	994	863.384	1.026.017
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79,00	900	781.736	928.989
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93,00	900	781.736	928.989
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97,00	900	781.736	928.989
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93,00	900	781.736	928.989
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97,00	900	781.736	928.989
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121,00	825	716.591	851.573
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123,00	825	716.591	851.573
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116,00	1.150	998.885	1.187.042
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83,00	800	694.876	825.768
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96,00	900	781.736	928.989
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93,00	900	781.736	928.989
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96,00	900	781.736	928.989
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93,00	900	781.736	928.989
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88,00	825	716.591	851.573
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121,00	825	716.591	851.573
450 - Gentoftegade 66, kld.	117,00	600	521.157	619.326
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28,00	206	178.931	212.635
	<u>4.660,90</u>	<u>45.840</u>	<u>39.816.416</u>	<u>47.316.506</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	3.673	3.673	3.673
B2	Erhvervsandele	12	1.081	1.081	1.081
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	45	4.754	4.754	4.754

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den opkrævne ordinære boligafgift for de enkelte beboelsesandele varierer mellem 144 og 341 kr. pr. m ² pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 269 og 1.995 kr. pr. m ² pr. år. Herudover betales boligafgiftstillæg for bygningsfornyelse, friarealer og frikøb.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	82.500.000	17.354
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.068.726	4.852

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 14 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	463
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	106	140	131

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	9.953
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.548
K3	Teknisk andelsværdi	12.501

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	8	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	1	15
M3	Vedligeholdelse i alt	19	9	81

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82

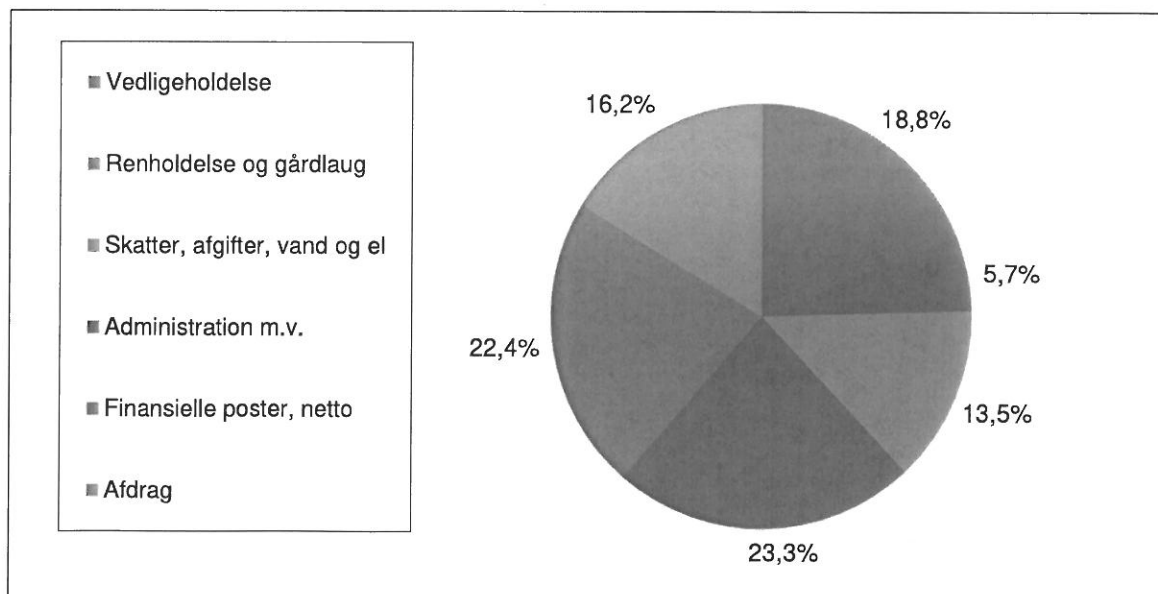
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	102	87	70

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	4.943	4.943
Valuarvurdering	17.354	17.354
Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.548	2.548
Foreslået andelsværdi	9.953	9.953
Reserver uden for andelsværdi	4.852	4.852
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		463
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		18,8
Renholdelse og gårdlaug		5,7
Skatter, afgifter, vand og el		13,5
Administration m.v.		23,3
Finansielle poster, netto		22,4
Afdrag		16,2
		<u>100,0</u>



Budget for 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.270.300	1.270.000
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	430.000
Boligafgift, frikøb	86.758	85.000
Leje, garager og carporte	92.100	92.000
Leje, kælderlokaler	9.776	10.000
Vaskeriindtægter	7.366	7.000
Ajourføring af vandregnskab målere	19.548	0
Øvrige indtægter	17.127	5.000
Indtægter i alt	2.347.080	2.312.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	461.369	456.000
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	113.247	70.000
Forsikringer	61.685	63.000
El og gas forbrug	47.258	50.000
Vicevært og renholdelse	117.742	120.000
Reparation og vedligeholdelse	316.578	117.500
Planlagt vedligeholdelse (*)	70.499	513.500
Administrationshonorar	87.444	89.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	16.300
Andre honorarer	19.750	20.000
Kontor- og telefongodtgørelse	9.600	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	8.424	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	4.553	5.000
Afskrevet vedr. fraflytter	3.930	0
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
Omkostninger i alt	1.722.423	1.924.300
Driftsresultat	624.657	387.700
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	334.191	337.000
Overført resultat	290.466	50.700
Disponeret i alt	624.657	387.700

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2017.

(*) Planlagt vedligeholdelse 2018 består af: Linoleum kr. 385.000, vaskeri kr. 70.000, vinduer kr. 58.500, i alt kr. 513.500.

Penneo

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

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

Michael Nyborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.8.194

2018-06-04 12:04:10Z

NEM ID 

Lisbeth Ingrid Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088771853901

IP: 87.60.173.174

2018-06-04 22:21:18Z

NEM ID 

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 87.59.226.198

2018-06-06 12:02:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5A4SY-NDG4F-1E7ZH-C04SF-S8PYI-LQ7X3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>