

**Andelsboligforeningen  
Gentofte Boligforening**

**Årsrapport for 2018**  
(100. regnskabsår)

**Budget for 2019**

**Administrator:**  
CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
Telefon 33 33 82 82

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
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
Bilag 4	20
Budget for 2019	21

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Michael Nyborg (formand) Richard John Horton Lisbeth Bøllund Jensen
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	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 2018. 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 2018.

København, den 23. april 2019

---

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 23. april 2019

---

Richard John Horton

---

Michael Nyborg  
(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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 21 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 23. april 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## 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. 640 af 30. maj 2018, 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.

#### 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.

#### Tilgodehavender:

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 reserverede 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. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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



## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.270.000	Boligafgift, ordinær	1.270.300	1.270.300
	413.000	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.185
	430.000	Boligafgift, friarealer	430.920	430.920
	85.000	Boligafgift, frikøb	102.330	86.758
	92.000	Leje, garager og carporte	92.400	92.100
	10.000	Leje, kælderlokaler og loftrum	9.776	9.776
	7.000	Vaskeriindtægter	7.709	7.366
1	5.000	Øvrige indtægter	28.734	17.127
	<u>2.312.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.355.354</u>	<u>2.327.532</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	456.000	Prioritetsrenter	450.772	461.369
	117.000	Grundskyld	117.011	117.011
	70.000	Dagrenovation	69.310	113.247
	63.000	Forsikringer	62.017	61.685
	50.000	El og gas forbrug	43.751	47.258
2	120.000	Vicevært og renholdelse	121.799	117.742
3	117.500	Reparation og vedligeholdelse	131.024	316.578
4	513.500	Planlagt vedligeholdelse	140.560	70.499
	89.000	Administrationshonorar	89.019	87.444
	16.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.300	16.000
5	20.000	Andre honorarer	38.100	19.750
	10.000	Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	9.600
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	16.770	8.424
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	14.029	4.553
	0	Afskrevet vedr. fraflytter	0	3.930
6	267.000	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.333
	<u>1.924.300</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.587.795</u>	<u>1.722.423</u>
	<u>387.700</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>767.559</u>	<u>605.109</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	337.000	Afdrag på prioritetsgæld	343.269	334.191
	50.700	Overført resultat	424.290	270.918
	<u>387.700</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>767.559</u>	<u>605.109</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	82.500.000	75.000.000
6	Afskrivning, gårdanlæg	-267.333	-267.333
	Opskrivning til valarvurdering	<u>6.767.333</u>	<u>7.767.333</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>89.000.000</u>	<u>82.500.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 23.500.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>89.000.000</u>	<u>82.500.000</u>
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	483.946	483.946
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	6.134	875
	Tilgodehavende udlæg til opkrævning beboerne	0	1.468
	Forudbetalte omkostninger	98.678	3.310
	Tilgodehavende lovliggørelse i andel	4.672	4.672
	Igangværende forsikringssager	0	3.599
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	28.269	
	Afholdte udgifter	196.378	
	A conto indbetalinger	<u>-167.360</u>	<u>28.269</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>650.717</u>	<u>526.139</u>
	Nordea, driftskonto	2.951.605	2.459.081
	Viceværterkasse	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.956.605</u>	<u>2.464.081</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.607.322</u>	<u>2.990.220</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>92.607.322</u></u>	<u><u>85.490.220</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
8	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>50.566.506</u>	<u>47.316.506</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>27.372.238</u>	<u>23.068.726</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>27.372.238</u>	<u>23.068.726</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>77.938.744</u>	<u>70.385.232</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	14.474.371	14.836.260
	Forudbetalt boligafgift m.v.	5.300	6.196
	Uafregnede handler	0	87.436
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	150.505	
	Afholdte udgifter	<u>-108.387</u>	-3.769
10	Skyldige omkostninger	<u>146.789</u>	<u>178.865</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.668.578</u>	<u>15.104.988</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>92.607.322</u></u>	<u><u>85.490.220</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
For meget afsat revision tidligere år	0	11.375
Ajourføring af vandregnskab målere	23.136	19.548
Tilskud byfornyelse	5.598	5.752
	<u>28.734</u>	<u>36.675</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdstøj og vejsalt	0	1.813
Graffiti afrensning	0	2.403
Regulering feriepengehensættelse	-4.129	-7.711
Snerydning og saltning	6.000	0
Trappevask	29.345	2.500
Viceværtløn	84.333	118.737
Vinduespolering	6.250	0
	<u>121.799</u>	<u>117.742</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, fejlfinding	14.525	4.358
Elektriker, diverse reparationer	18.398	12.383
Facader, udbedring sætningsskader m.v. i port	0	79.790
Kloak, udskiftning af drænpumpe	4.926	64.616
Låseservice, bokslås i port og køb af nøgler	4.064	3.801
Fællesarealer, opsætning af smartlamper m.v.	10.369	0
Fællesarealer, pejs, afretning af belægning gårdareal m.v.	45.121	40.334
Materialer og småanskaffelser, boremaskine, maling og skruer	5.302	1.863
Serviceabonnement vaskemaskiner	14.620	11.611
Tag, udbedring efter vandskade og rengøring tagrender	0	27.526
Vandskade, maling, el og slange m.v.	6.397	0
Vaskeri, fejlfinding tørretumbler	7.302	1.592
Vinduer og døre, udskiftning rammer og reparation af døre på altaner	0	51.204
VVS	0	17.500
	<u>131.024</u>	<u>316.578</u>
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
Murer, renovering af vaskerum	34.405	0
Pejs	19.980	0
Vaskeri, udskiftning af maskiner	0	31.041
Vaskeri, maler	9.208	9.145
Vaskeri, murer	0	30.313
Vinduer og døre, udskiftning af vinduer	66.804	0
VVS, etablering af udvendig vandhane m.v.	9.350	0
Diverse	813	0
	<u>140.560</u>	<u>70.499</u>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
CEJ, databehandleraftale	1.475	0
Danbolig, valuarvurdering	33.450	11.575
Feels Like Krymmel, design af hjemmeside	0	5.000
	<u>38.100</u>	<u>19.750</u>
<b>Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:</b>		
Saldo 1. januar	5.079.337	5.346.670
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	<u>4.812.004</u>	<u>5.079.337</u>
<b>Note 7 - Note til ejendommen:</b>		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 25. marts 2018 af ejendomsmæglere og valuarer Emil Ozol-Ellekilde og Mads Ropestorff, Danbolig Erhverv, Østerfælled Torv 10. 1. sal., 2100 København.		
Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.		
Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 1% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 104.200.000 eller 77.200.000.		
kr.		
<b>Note 8 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2018		<u>45.840</u>
		<u>45.840</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2018		-348.108
Årets kursregulering		<u>18.620</u>
		<u>-329.488</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2018		47.618.774
Opskrivning til valuarvurdering		6.767.333
Årets afdrag prioritetsgæld		343.269
Overført resultat		424.290
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>-4.303.512</u>
		<u>50.850.154</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><u>50.566.506</u></u>

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	14.488.152	343.269	14.144.883	14.474.371
	<u>14.488.152</u>	<u>343.269</u>	<u>14.144.883</u>	<u>14.474.371</u>

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

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 10 - Skyldige omkostninger:</b>		
All Remove	0	2.403
Afsat valuarvurdering	21.875	0
Alm. brand	49.773	0
A-skat m.v.	3.050	3.050
Centrum	0	375
Gorissen El	0	3.825
Hellerup Ejendomsservice og Anlægsgartner	26.845	2.500
Hovedstadens Malerservice	0	9.145
Jan Bruun Andersen, udlæg	0	8.294
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	9.600
Murerfirmaet Jan H Jensen	0	30.313
RD VVS og Byg	0	38.554
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.300	16.000
Safety Låse og Sikring	0	4.389
SEAS-nve	1.140	0
Service Centralen	0	31.042
Skyldige feriepenge	10.120	14.248
Ørsted, el	7.686	5.127
	<u>146.789</u>	<u>178.865</u>

### Note 11 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 89.000.000.

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.
<b>Note 13 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	50.566.506
Andelsindskud	45.840
Andelskronens værdi	1.103,11
$\frac{50.566.506}{45.840} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.032,21.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.103,11.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.103,11:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Gentoftegade 66, st. th.	164,00	3.500	3.612.735	3.860.881
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148,00	2.000	2.064.420	2.206.218
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136,00	1.300	1.341.873	1.434.041
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101,00	980	1.011.566	1.081.047
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136,00	1.300	1.341.873	1.434.041
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101,00	980	1.011.566	1.081.047
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127,00	1.225	1.264.457	1.351.308
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	142,90	825	851.573	910.065
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111,00	1.000	1.032.210	1.103.109
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63,00	1.000	1.032.210	1.103.109
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78,00	1.000	1.032.210	1.103.109
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65,00	1.000	1.032.210	1.103.109
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102,00	900	928.989	992.798
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103,00	900	928.989	992.798
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102,00	900	928.989	992.798
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103,00	900	928.989	992.798
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146,00	860	887.701	948.674
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159,00	860	887.701	948.674
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143,00	2.000	2.064.420	2.206.218
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98,00	875	903.184	965.220
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94,00	980	1.011.566	1.081.047
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98,00	900	928.989	992.798
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94,00	980	1.011.566	1.081.047
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97,00	900	928.989	992.798
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89,00	825	851.573	910.065
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	91,00	800	825.768	882.487
Transport	2.891,90	29.690	30.646.315	32.751.299

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.891,90	29.690	30.646.315	32.751.299
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58,00	1.000	1.032.210	1.103.109
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77,00	994	1.026.017	1.096.490
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79,00	900	928.989	992.798
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93,00	900	928.989	992.798
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97,00	900	928.989	992.798
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93,00	900	928.989	992.798
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97,00	900	928.989	992.798
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121,00	825	851.573	910.065
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123,00	825	851.573	910.065
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116,00	1.150	1.187.041	1.268.575
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83,00	800	825.768	882.487
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96,00	900	928.989	992.798
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93,00	900	928.989	992.798
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96,00	900	928.989	992.798
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93,00	900	928.989	992.798
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88,00	825	851.573	910.065
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121,00	825	851.573	910.065
450 - Gentoftegade 66, kld.	117,00	600	619.326	661.865
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28,00	206	212.635	227.240
	<u>4.660,90</u>	<u>45.840</u>	<u>47.316.506</u>	<u>50.566.506</u>



## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	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 260 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år. Herudover betales boligafgiftstillæg for bygningsfornyelse, friarealer, frikøb og faldstammer.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1918
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.000.000	18.721
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.372.238	5.758

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	31

## 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	466
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	140	127	161

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.637
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.327
K3	Teknisk andelsværdi	12.963

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	67	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	15	30
M3	Vedligeholdelse i alt	9	81	57

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

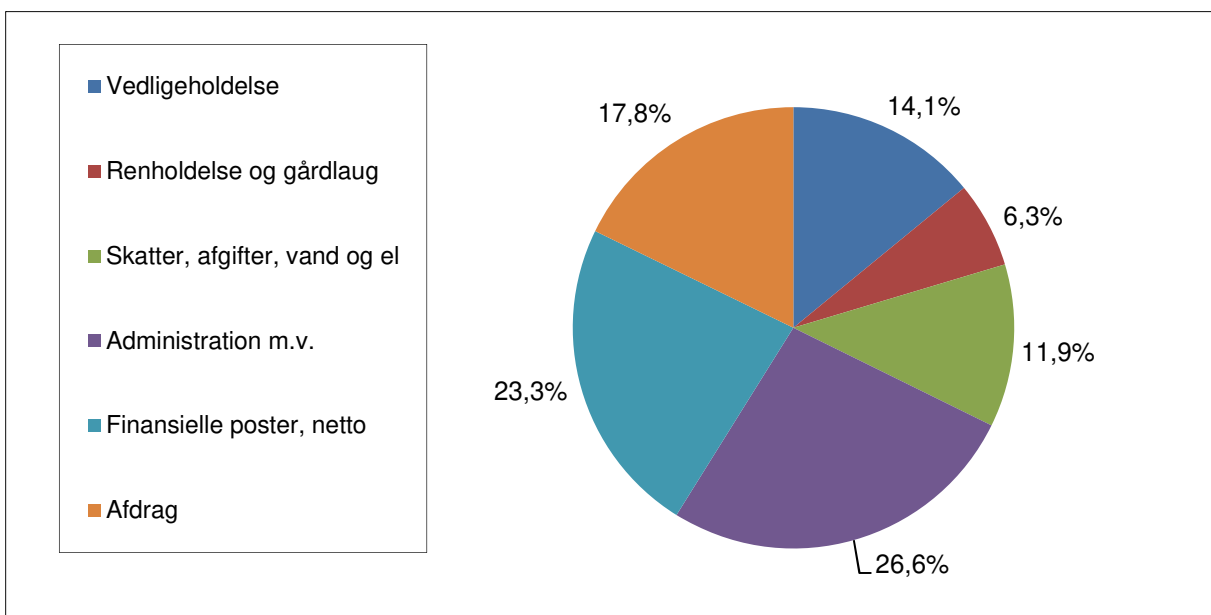
		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	87	70	72

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	4.943	4.943
Valuarvurdering	18.721	18.721
Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.327	2.327
Foreslået andelsværdi	10.637	10.637
Reserver uden for andelsværdi	5.758	5.758
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		466
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,1
Renholdelse og gårdlaug		6,3
Skatter, afgifter, vand og el		11,9
Administration m.v.		26,6
Finansielle poster, netto		23,3
Afdrag		17,8
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.000.000	18.721
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.372.238	5.758

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	466

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.637
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.327
K3	Teknisk andelsværdi	12.963

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

## Budget for 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	1.270.300	1.270.000
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	430.000
Boligafgift, frikøb	102.330	102.330
Leje, garager og carporte	92.400	92.000
Leje, kælderlokaler og loftrum	9.776	8.000
Vaskeriindtægter	7.709	7.000
Øvrige indtægter	28.734	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.355.354</b>	<b>2.327.330</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	450.772	442.000
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	69.310	79.000
Forsikringer	62.017	63.000
El og gas forbrug	43.751	45.000
Vicevært og renholdelse	121.799	120.000
Reparation og vedligeholdelse	131.024	130.000
Planlagt vedligeholdelse (*)	140.560	506.250
Administrationshonorar	89.019	91.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.300	16.500
Andre honorarer	38.100	73.580
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	16.770	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	14.029	5.000
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.587.795</b>	<b>1.975.330</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>767.559</b>	<b>352.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	343.269	352.000
Overført resultat	424.290	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>767.559</b>	<b>352.000</b>

**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 2018.

(\*) Planlagt vedligeholdelse 2019 består af: Linoleum kr. 281.250, trappe Nybolig kr. 15.000, Skridskre trappetrin kr. 30.000, Udskiftning af belysning på bagtrappe kr. 30.000, Reparation af kviste kr. 150.000, i alt kr. 506.250.

# PENNEO

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

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

## Karin Nielsen

### Administrator

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:85038919

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-05-24 10:05:55Z

NEM ID 

## Caspar Schultz

### Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:54982998

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-05-24 10:08:33Z

NEM ID 

## Michael Nyborg

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-05-24 11:12:16Z

NEM ID 

## Richard John Horton

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652302906924

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-05-24 11:15:33Z

NEM ID 

## Lisbeth Ingrid Bøllund Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088771853901

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-05-24 14:27:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P777M-740C4-35KE3-ELT0Y-ECS8B-85/M0V

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 tidsstemplet 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>