

**Andelsboligforeningen  
Gentofte Boligforening**

**Årsrapport for 2019**  
(101. regnskabsår)

**Budget for 2020**

**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 2020	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 2019. 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 2019.

København, den 12. marts 2020

---

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. marts 2020

---

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 12. marts 2020  
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. 300 af 26. marts 2019, 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 målinger 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger 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. 300 af 26. marts 2019 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	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.270.000	Boligafgift, ordinær	1.276.362	1.270.300
	413.000	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.185
	430.000	Boligafgift, friarealer	430.920	430.920
	102.330	Boligafgift, frikøb	102.330	102.330
	92.000	Leje, garager og carporte	92.400	92.400
	8.000	Leje, kælderlokaler og loftrum	8.152	9.776
	7.000	Vaskeriindtægter	8.004	7.709
1	5.000	Øvrige indtægter	20.201	28.734
	<u>2.327.330</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.351.554</u>	<u>2.355.354</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	442.000	Prioritetsrenter	371.351	450.772
	117.000	Grundskyld	117.011	117.011
	79.000	Dagrenovation	79.726	69.310
	63.000	Forsikringer	49.773	62.017
	45.000	El og gas forbrug	43.809	43.751
	0	Vandforbrug vaskerum og gård	16.218	0
2	120.000	Vicevært og renholdelse	127.348	121.799
3	130.000	Reparation og vedligeholdelse	259.947	131.024
4	506.250	Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	428.517	140.560
	91.000	Administrationshonorar	91.064	89.019
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.300
5	73.580	Andre honorarer	33.200	38.100
	0	Udgiftsført antenneregnskab	60.133	0
	10.000	Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.326	16.770
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	12.124	14.029
	0	Udgiftsført kassebeholdning	5.000	0
6	267.000	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.333
	<u>1.975.330</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.996.380</u>	<u>1.587.795</u>
	<u>352.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>355.174</u>	<u>767.559</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	352.000	Afdrag på prioritetsgæld	390.870	343.269
	<u>0</u>	Overført resultat	<u>-35.696</u>	<u>424.290</u>
	<u>352.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>355.174</u>	<u>767.559</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	89.000.000	82.500.000
6	Afskrivning, gårdanlæg	-267.333	-267.333
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>717.333</u>	<u>6.767.333</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>89.450.000</u>	<u>89.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 23.500.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>89.450.000</u>	<u>89.000.000</u>
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	483.946
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	6.062	6.134
	Tilgodehavende udlæg ved overdragelse	20.300	0
	Forudbetalte omkostninger	90.550	98.678
	Tilgodehavende lovliggørelse i andel	4.672	4.672
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	57.287	
	Afholdte udgifter	189.146	
	A conto indbetalinger	-186.300	
	Udgiftsført antenneregnskab	<u>-60.133</u>	<u>57.287</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>671.633</u>	<u>650.717</u>
	Nordea, driftskonto	3.653.233	2.951.605
	Viceværterkasse	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.653.233</u>	<u>2.956.605</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.324.866</u>	<u>3.607.322</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>93.774.866</u></u>	<u><u>92.607.322</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
8	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>50.566.506</u>	<u>50.566.506</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>28.216.213</u>	<u>27.372.238</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>28.216.213</u>	<u>27.372.238</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>78.782.719</u>	<u>77.938.744</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	14.312.250	14.474.371
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	5.300
	Igangværende handel - afventer modtager	521.092	0
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	158.699	
	Afholdte udgifter	<u>-126.792</u>	42.118
10	Skyldige omkostninger	<u>126.898</u>	<u>146.789</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.992.147</u>	<u>14.668.578</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>93.774.866</u></u>	<u><u>92.607.322</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
Ajourføring af vandregnskab målere	0	23.136
Regulering vandregnskab tidligere år	14.882	0
Tilskud byfornyelse	5.319	5.598
	<u>20.201</u>	<u>28.734</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Regulering feriepengehensættelse	5.674	-4.129
Snerydning og saltning	6.375	6.000
Trappevask	30.688	29.345
Viceværtløn	84.611	84.333
Vinduespolering	0	6.250
	<u>127.348</u>	<u>121.799</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, udskiftning af dørtelefon	1.374	14.525
Elektriker, opsætning af stikkontakt	1.917	18.398
Faldstammer, arbejde vedr. udskiftning af afløbsrør	10.500	0
Grønne arealer, etablering af blomsterkummer	3.688	0
Kloak, gennemgang af rør med kamera	1.547	4.926
Låseservice, bokslås i port og køb af nøgler	356	4.064
Fællesarealer, skrid sikring af trapper og indgange m.v.	43.993	10.369
Fællesarealer, udskiftning af låge automatik m.v.	66.240	45.121
Materialer og småanskaffelser, køb af pærer og benzin	1.020	5.302
Murer, reparation af trappe	12.500	0
Serviceabonnement vaskemaskiner	15.533	14.620
Varmeanlæg, støbning af skorstensforing m.v.	53.120	0
Vandskade, maling, el og slange m.v.	0	6.397
Vaskeri, vedligehold og reparationer vaskeri	20.034	7.302
VVS, rensning af aftræk badeværelser	28.125	0
	<u>259.947</u>	<u>131.024</u>
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:</b>		
Diverse	0	813
Murer, renovering af vaskerum	0	34.405
Pejs	0	19.980
Vaskeri, etablering tørretumbler og indkøb af tørretumbler	123.527	0
Vaskeri, maler	0	9.208
Vinduer og døre, udskiftning af vinduer	0	66.804
VVS, etablering af udvendig vandhane m.v.	0	9.350
Trapperenovering	304.990	0
	<u>428.517</u>	<u>140.560</u>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, deltagelse i ordinær generalforsamling	7.500	0
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
CEJ, databehandleraftale	0	1.475
Danbolig, valuarvurdering	22.525	33.450
	33.200	38.100
<b>Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:</b>		
Saldo 1. januar	4.812.004	5.079.337
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	4.544.671	4.812.004
<b>Note 7 - Note til ejendommen:</b>		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 13. januar 2020 af ejendomsmægler & valuar, MDE Johanna Niesiolowska og Partner, ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, Lindevangs Allé 3, 3. 2000 Frederiksberg.		
Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,0%. 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 0,25% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 83.850.000 eller 99.500.000.		
		kr.
<b>Note 8 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2019		45.840
		45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2019		-329.488
Årets kursregulering		118.484
		-211.004

## Noter

	kr.
<b>Note 8 - Egenkapital:(fortsat)</b>	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2019	50.850.154
Opskrivning til valuarvurdering	717.333
Årets afdrag prioritetsgæld	390.870
Omkostninger og kurstab låneomlægning	-347.016
Overført resultat	-35.696
Regulering af reserve til værdiregulering	-843.975
	50.731.670
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.566.506</b>

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	14.144.883	-13.969.767	175.116	0	0
b)	0	14.317.000	215.754	14.101.246	14.312.250
	14.144.883	347.233	390.870	14.101.246	14.312.250

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,689052%  
 b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,619602%, udløber i 2046

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 10 - Skyldige omkostninger:</b>		
Afsat valuarvurdering	22.200	21.875
A-skat m.v.	18.879	13.170
Forsikringer	43.503	49.773
Hellerup Ejendomsservice og Anlægsgartner	5.688	26.845
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.300
SEAS-nve	2.094	1.140
Vicevært, udlæg	1.070	0
Ørsted, el	6.964	7.686
	126.898	146.789

### Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.202.965.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 89.450.000.

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.

## Noter

### Note 12 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

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			<u>50.566.506</u>
Andelsindskud			<u>45.840</u>
Andelskronens værdi	<u>50.566.506</u>	=	<u>1.103,11</u>
	45.840		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.103,11.

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	3.860.881	3.860.881
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148,00	2.000	2.206.218	2.206.218
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136,00	1.300	1.434.041	1.434.041
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101,00	980	1.081.047	1.081.047
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136,00	1.300	1.434.041	1.434.041
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101,00	980	1.081.047	1.081.047
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127,00	1.225	1.351.308	1.351.308
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	142,90	825	910.065	910.065
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111,00	1.000	1.103.109	1.103.109
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63,00	1.000	1.103.109	1.103.109
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78,00	1.000	1.103.109	1.103.109
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65,00	1.000	1.103.109	1.103.109
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102,00	900	992.798	992.798
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103,00	900	992.798	992.798
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102,00	900	992.798	992.798
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103,00	900	992.798	992.798
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146,00	860	948.674	948.674
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159,00	860	948.674	948.674
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143,00	2.000	2.206.218	2.206.218
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98,00	875	965.220	965.220
Transport	2.328,90	24.305	26.811.059	26.811.059

## Noter

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

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.328,90	24.305	26.811.059	26.811.059
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94,00	980	1.081.047	1.081.047
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98,00	900	992.798	992.798
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94,00	980	1.081.047	1.081.047
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97,00	900	992.798	992.798
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89,00	825	910.065	910.065
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	128,00	800	882.487	882.487
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58,00	1.000	1.103.109	1.103.109
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77,00	994	1.096.490	1.096.490
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79,00	900	992.798	992.798
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93,00	900	992.798	992.798
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97,00	900	992.798	992.798
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93,00	900	992.798	992.798
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97,00	900	992.798	992.798
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121,00	825	910.065	910.065
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123,00	825	910.065	910.065
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116,00	1.150	1.268.575	1.268.575
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83,00	800	882.487	882.487
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96,00	900	992.798	992.798
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93,00	900	992.798	992.798
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96,00	900	992.798	992.798
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93,00	900	992.798	992.798
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88,00	825	910.065	910.065
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121,00	825	910.065	910.065
450 - Gentoftegade 66, kld.	117,00	600	661.865	661.865
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28,00	206	227.240	227.240
	<u>4.697,90</u>	<u>45.840</u>	<u>50.566.506</u>	<u>50.566.506</u>



## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	3.710	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	4.791	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	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.216.213	5.889

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	32

## 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	464
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	127	161	74

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.227
K3	Teknisk andelsværdi	12.781

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	28	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15	30	89
M3	Vedligeholdelse i alt	81	57	144

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

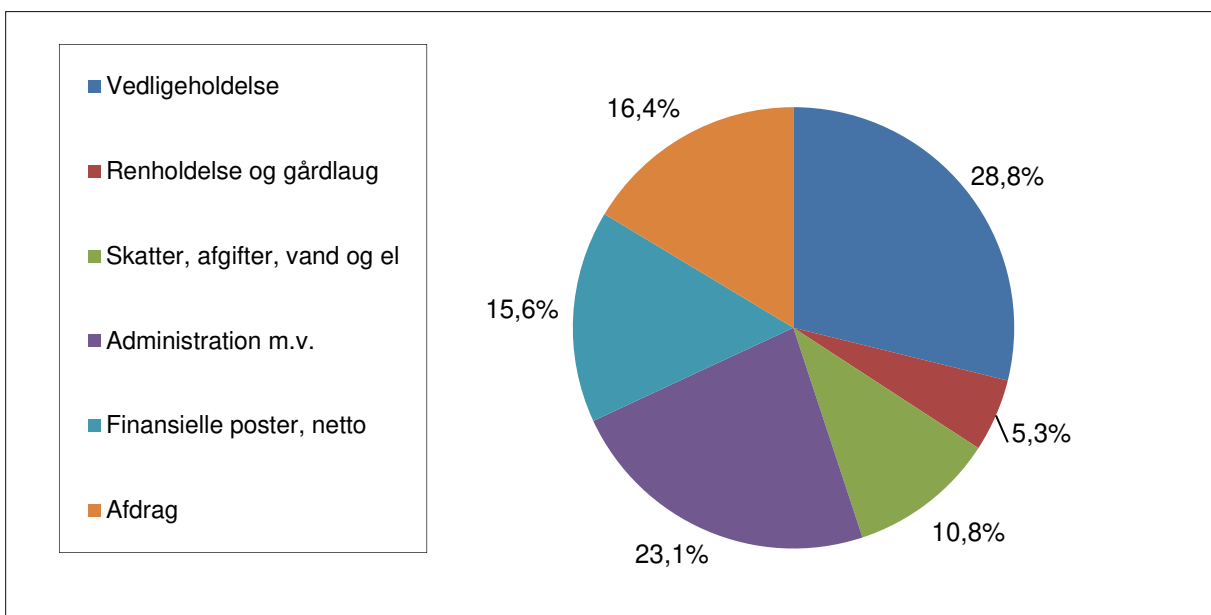
		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	70	72	82

## 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	4.905	4.905
Valuarvurdering	18.670	18.670
Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.227	2.227
Foreslået andelsværdi	10.554	10.554
Reserver uden for andelsværdi	5.889	5.889
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		464
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		28,8
Renholdelse og gårdlaug		5,3
Skatter, afgifter, vand og el		10,8
Administration m.v.		23,1
Finansielle poster, netto		15,6
Afdrag		16,4
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2019**

**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	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.216.213	5.889

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	464

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.227
K3	Teknisk andelsværdi	12.781

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

## Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	1.276.362	1.276.500
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	431.000
Boligafgift, frikøb	102.330	103.000
Leje, garager og carporte	92.400	92.500
Leje, kælderlokaler og loftrum	8.152	9.000
Vaskeriindtægter	8.004	8.000
Øvrige indtægter	20.201	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.351.554</b>	<b>2.338.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	371.351	289.000
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	79.726	78.000
Forsikringer	49.773	51.000
El og gas forbrug	43.809	47.000
Vandforbrug vaskerum og gård	16.218	17.000
Vicevært og renholdelse	127.348	130.000
Reparation og vedligeholdelse	259.947	130.000
Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	428.517	1.150.000
Administrationshonorar	91.064	92.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.700
Andre honorarer	33.200	40.000
Udgiftsført antenneregnskab	60.133	0
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	7.326	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	12.124	14.000
Udgiftsført kassebeholdning	5.000	0
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.996.380</b>	<b>2.458.700</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>355.174</b>	<b>-120.700</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	390.870	430.000
Overført resultat	-35.696	-550.700
<b>Disponeret i alt</b>	<b>355.174</b>	<b>-120.700</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 2019.

# 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.”

## Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-05-28 10:10:19Z

NEM ID 

## Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652302906924

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-28 13:39:52Z

NEM ID 

## Lisbeth Ingrid Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088771853901

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-05-28 17:04:57Z

NEM ID 

## Peter Bisgaard

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:67436786

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-03 07:33:48Z

NEM ID 

## Peter Bisgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:67436786

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-03 07:37:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZWH4-62C7J-VA2TW-PT1H6V-EPN5B-DPAFC

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](mailto: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>