

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

Årsrapport for 2020
(102. regnskabsår)

Budget for 2021

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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
Bilag 4	20
Budget for 2021	21

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

Michael Nyborg (formand)
Richard John Horton
Lisbeth Bøllund Jensen

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. 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 2020.

København, den 25. marts 2021

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. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 12, 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 25. marts 2021
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. 12, § 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	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.276.500	Boligafgift, ordinær	1.272.242	1.276.362
	413.000	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.185
	431.000	Boligafgift, friarealer	430.920	430.920
	103.000	Boligafgift, frikøb	102.330	102.330
	92.500	Leje, garager og carporte	92.400	92.400
	9.000	Leje, kælderlokaler og loftrum	0	8.152
	8.000	Vaskeriindtægter	7.187	8.004
1	5.000	Øvrige indtægter	23.371	20.201
	<u>2.338.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.341.635</u>	<u>2.351.554</u>
		OMKOSTNINGER:		
	289.000	Prioritetsrenter	246.746	371.351
	0	Renter	132	0
	117.000	Grundskyld	117.011	117.011
	78.000	Dagrenovation	77.611	79.726
	51.000	Forsikringer	51.920	49.773
	47.000	El og gas forbrug	49.620	43.809
	17.000	Vandforbrug vaskerum og gård	18.261	16.218
2	130.000	Vicevært og renholdelse	111.656	127.348
3	130.000	Reparation og vedligeholdelse	66.032	259.947
4	1.150.000	Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	257.775	428.517
	92.000	Administrationshonorar	92.886	91.064
	16.700	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.700	16.500
5	40.000	Andre honorarer	5.863	33.200
	0	Udgiftsført antenneregnskab	0	60.133
	10.000	Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	10.000
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	19.136	7.326
	14.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.835	12.124
	0	Udgiftsført kassebeholdning	0	5.000
6	267.000	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.333
	<u>2.458.700</u>	Omkostninger i alt	<u>1.413.067</u>	<u>1.996.380</u>
	<u>-120.700</u>	Driftsresultat	<u>928.568</u>	<u>355.174</u>
		Resultatdisponering:		
	430.000	Afdrag på prioritetsgæld	472.576	390.870
	<u>-550.700</u>	Overført resultat	<u>455.992</u>	<u>-35.696</u>
	<u>-120.700</u>	Disponeret i alt	<u>928.568</u>	<u>355.174</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
7	Ejendommens værdi	89.450.000	89.450.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 25.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	89.450.000	89.450.000
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	550.049
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.685	10.734
	Tilgodehavende udlæg ved overdragelse	3.125	20.300
	Forudbetalte omkostninger	49.156	90.550
	Tilgodehavender	608.015	671.633
	Nordea, driftskonto	4.425.847	3.653.233
	Likvide beholdninger	4.425.847	3.653.233
	Omsætningsaktiver i alt	5.033.862	4.324.866
	Aktiver i alt	94.483.862	93.774.866

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
8	Egenkapital før reserver	<u>50.566.506</u>	<u>50.566.506</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>29.076.485</u>	<u>28.216.213</u>
	Reserver i alt	<u>29.076.485</u>	<u>28.216.213</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>79.642.991</u>	<u>78.782.719</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi lgangværende handel	14.179.933 563.092	14.312.250 521.092
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	0	
	A conto indbetalinger	181.125	
	Afholdte udgifter	<u>-180.812</u>	313
			0
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	-103.136	
	Afholdte udgifter	<u>130.307</u>	27.171
			31.907
10	Skyldige omkostninger	<u>70.362</u>	<u>126.898</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.840.871</u>	<u>14.992.147</u>
	Passiver i alt	<u>94.483.862</u>	<u>93.774.866</u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Regulering vandregnskab	18.209	14.882
Tilskud byfornyelse	5.162	5.319
	<u>23.371</u>	<u>20.201</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Regulering feriepengehensættelse	-7.219	5.674
Snerydning og saltning	0	6.375
Trappevask	30.000	30.688
Container tømning	563	0
Vicevært	88.312	84.611
	<u>111.656</u>	<u>127.348</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, udskiftning af dørtelefon	0	1.374
Elektriker, opsætning af stikkontakt	0	1.917
Faldstammer, arbejde vedr. udskiftning af afløbsrør	0	10.500
Grønne arealer, etablering af blomsterkummer	0	3.688
Kloak, reparation af rør under hus	28.000	1.547
Låseservice, nøgler til håndværkere	683	356
Fællesarealer, Belysning bagtrappe, Udvanding myrer m.v.	2.016	43.993
Fællesarealer, blomster, stabelstole og gødning	7.608	66.240
Materialer og småanskaffelser, 3 lyskæder til foreningen, benzin m.v.	1.712	1.020
Murer, reparation af trappe	0	12.500
Serviceabonnement vaskemaskiner	16.154	15.533
Varmeanlæg, støbning af skorstensforing m.v.	0	53.120
Vinduer og døre, understrygning af 2 altandøre	906	0
Tag, Rens tagrender, duesikring og vanddrille	8.953	0
Vaskeri, vedligehold og reparationer vaskeri	0	20.034
VVS, rensning af aftræk badeværelser	0	28.125
	<u>66.032</u>	<u>259.947</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:		
Tag, planlagt, sedumtag på garagen	57.775	0
Vaskeri, etablering tørretumbler og indkøb af tørretumbler	0	123.527
Trapperenovering, belysning bagtrappe	200.000	304.990
	<u>257.775</u>	<u>428.517</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, digital postkasse	688	625
CEJ, deltagelse i ordinær generalforsamling	0	7.500
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
Ice Screen printing, grafisk arbejde	2.625	0
Danbolig, valuarvurdering	0	22.525
	<u>5.863</u>	<u>33.200</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:		
Saldo 1. januar	4.544.671	4.812.004
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	4.277.338	4.544.671
		kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum, jfr. tingbog		0
Gårdanlæg restværdi jfr. note 6		4.277.338
		4.277.338
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2020 (inkl. evt. forbedringer før 2015)		84.905.329
Årets opskrivning til valuarvurdering		267.333
		85.172.662
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020		89.450.000
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.</p>		
		kr.
Note 8 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2020		45.840
		45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2020		-211.004
Årets kursregulering		-95.721
		-306.725

Noter

	kr.
Note 8 - Egenkapital:(fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	50.731.670
Årets opskrivning til valuarvurdering	267.333
Årets afdrag prioritetsgæld	472.576
Overført resultat	455.992
Låneomlægning, kurstab indfrielse og omkostninger	-239.908
Regulering af reserve til værdiregulering	-860.272
	50.827.391
Egenkapital i alt	50.566.506

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	14.101.246	-13.994.462	106.784	0	0
b)	0	14.239.000	365.792	13.873.208	14.179.933
	14.101.246	244.538	472.576	13.873.208	14.179.933

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,619602%
 b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1854%, udløber i 2045

	2020 kr.	2019 kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger:		
Afsat valuarvurdering	0	22.200
A-skat m.v.	21.532	18.879
CEJ	216	0
Forsikringer	3.784	43.503
Hellerup Ejendomsservice og Anlægsgartner	2.500	5.688
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
Murerne	906	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.700	16.500
SEAS-nve	0	2.094
Vicevært, udlæg	0	1.070
Ørsted, el	14.724	6.964
	70.362	126.898

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.280.965.

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.

Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3, i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	79.642.991	
Reserve til værdiregulering	-29.076.485	
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling	50.566.506	
Andelsindskud	45.840	
Andelskronens værdi	50.566.506	=
	45.840	1.103,11

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 13. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 89.450.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

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
Transport	913,00	11.285	12.448.582	12.448.582

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	913,00	11.285	12.448.582	12.448.582
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	95,00	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
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>4.650,00</u>	<u>45.840</u>	<u>50.566.506</u>	<u>50.566.506</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	3.710	3.710	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	4.791	4.791	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 ² pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m ² 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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.076.485	6.069

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	33

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	464
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	161	74	194

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.047
K3	Teknisk andelsværdi	12.601

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	54	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30	89	54
M3	Vedligeholdelse i alt	57	144	68

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

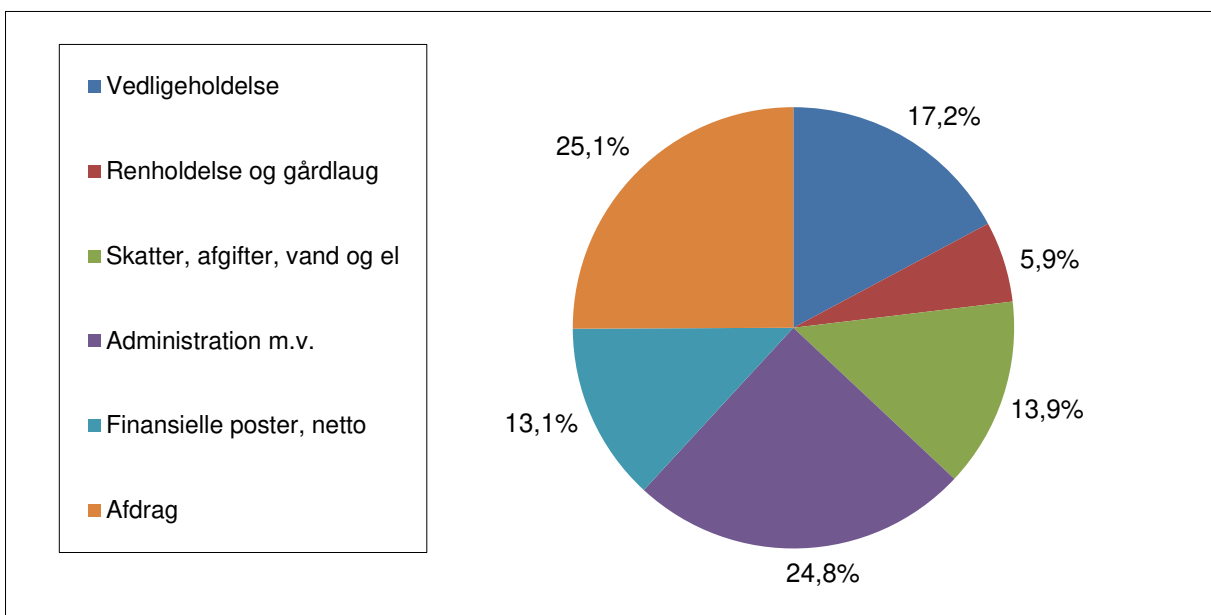
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	72	82	99

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	5.218	5.218
Valuarvurdering	18.670	18.670
Anskaffelsessum (kostpris)	893	893
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.047	2.047
Foreslået andelsværdi	10.554	10.554
Reserver uden for andelsværdi	6.069	6.069
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		464
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		17,2
Renholdelse og gårdlaug		5,9
Skatter, afgifter, vand og el		13,9
Administration m.v.		24,8
Finansielle poster, netto		13,1
Afdrag		25,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening
Bilag 4 til årsrapporten for 2020

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.076.485	6.069

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	464

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.047
K3	Teknisk andelsværdi	12.601

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 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.272.242	1.278.000
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
Vaskeriindtægter	7.187	8.000
Øvrige indtægter	23.371	5.000
Indtægter i alt	2.341.635	2.330.500
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	246.746	224.000
Renter	132	12.000
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	77.611	80.000
Forsikringer	51.920	52.000
El og gas forbrug	49.620	60.000
Vandforbrug vaskerum og gård	18.261	17.000
Vicevært og renholdelse	111.656	164.000
Reparation og vedligeholdelse	66.032	130.000
Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	257.775	3.000.000
Administrationshonorar	92.886	94.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.700	17.200
Andre honorarer	5.863	12.000
Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	19.136	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.835	14.000
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
Omkostninger i alt	1.413.067	4.280.200
Driftsresultat	928.568	-1.949.700
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	472.576	491.000
Overført resultat	455.992	-2.440.700
Disponeret i alt	928.568	-1.949.700

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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

Planlagt vedligeholdelse 3.000.000 kr. dækker: Maling/Linoleum bagtrapper, udskiftning af dør, udskiftning/rep. af vinduer, rep. af kviste, maling af vinduer/gesimser/dør udsmykninger. Der optages ikke yderligere lån til finansiering af dette.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning og før nævnte, pr. 31. december 2020.

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.”

Peter Bisgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:67436786

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-04-26 09:24:04Z

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-26 09:30:39Z

NEM ID 

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652302906924

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-04-26 12:07:14Z

NEM ID 

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 212.63.xxx.xxx

2021-04-28 09:28:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZC2LP-UJHEB-FOOC0-EEAYW-3NF7C-5TUNG

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>