

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

Årsrapport for 2021
(103. regnskabsår)

Budget for 2022

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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 Claus Astrup Sørensen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 4. april 2022

Richard John Horton

Michael Nyborg
(formand)

Claus Astrup Sørensen

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 2021.

København, den 4. april 2022

CEJ Ejendomsadministration

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 7 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 22 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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 4. april 2022
Redmark
Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

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

Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.278.000	Boligafgift, ordinær	1.275.896	1.272.242
	413.000	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.185
	431.000	Boligafgift, friarealer	430.920	430.920
	103.000	Boligafgift, frikøb	0	102.330
	92.500	Leje, garager og carporte	92.400	92.400
	8.000	Vaskeriindtægter	8.116	7.187
1	5.000	Øvrige indtægter	22.272	23.371
	<u>2.330.500</u>	Indtægter i alt	<u>2.242.789</u>	<u>2.341.635</u>
		OMKOSTNINGER:		
	224.000	Prioritetsrenter	223.873	246.746
	12.000	Renter	4.756	132
	117.000	Grundskyld	117.011	117.011
	80.000	Dagrenovation	80.333	77.611
	52.000	Forsikringer	56.756	51.920
	60.000	El og gas forbrug	56.283	49.620
	17.000	Vandforbrug vaskerum og gård	18.514	18.261
2	164.000	Vicevært og renholdelse	216.316	111.656
3	130.000	Reparation og vedligeholdelse	110.656	66.032
4	3.000.000	Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	1.763.850	257.775
	94.000	Administrationshonorar	94.475	92.886
	17.200	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.200	16.700
5	12.000	Andre honorarer	3.250	5.863
	10.000	Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	11.550
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	14.774	19.136
	14.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.337	2.835
6	267.000	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.333
	<u>4.280.200</u>	Omkostninger i alt	<u>3.059.267</u>	<u>1.413.067</u>
	<u>-1.949.700</u>	Driftsresultat	<u>-816.478</u>	<u>928.568</u>
		Resultatdisponering:		
	491.000	Afdrag på prioritetsgæld	491.014	472.576
	<u>-2.440.700</u>	Overført resultat	<u>-1.307.492</u>	<u>455.992</u>
	<u>-1.949.700</u>	Disponeret i alt	<u>-816.478</u>	<u>928.568</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		kr.	kr.
7	Ejendommens værdi	89.450.000	89.450.000
	Anlægsaktiver i alt	89.450.000	89.450.000
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	550.049
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	4.716	5.685
	Tilgodehavende udlæg ved overdragelse	0	3.125
	Forudbetalte omkostninger	56.237	49.156
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	152.310	
	A conto indbetalinger	-123.813	-27.171
	Tilgodehavender	639.499	580.844
	Nordea, driftskonto	3.329.084	4.425.847
	Likvide beholdninger	3.329.084	4.425.847
	Omsætningsaktiver i alt	3.968.583	5.006.691
	Aktiver i alt	93.418.583	94.456.691

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>55.623.219</u>	<u>50.566.506</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>24.087.513</u>	<u>29.076.485</u>
	Reserver i alt	<u>24.087.513</u>	<u>29.076.485</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>79.710.732</u>	<u>79.642.991</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	13.072.033	14.179.933
	Skyldig afregning fraflytter tidligere år	563.092	563.092
	Igangværende handel	750	0
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	313	
	A conto indbetalinger	190.543	
	Afholdte udgifter	<u>-190.026</u>	313
9	Skyldige omkostninger	<u>71.146</u>	<u>70.362</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.707.851</u>	<u>14.813.700</u>
	Passiver i alt	<u>93.418.583</u>	<u>94.456.691</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	45.840	45.840
	45.840	45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-306.725	-211.004
Årets kursregulering	616.886	-95.721
	310.161	-306.725
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	50.827.391	50.731.670
Årets opskrivning til valuarvurdering	267.333	267.333
Årets afdrag prioritetsgæld	491.014	472.576
Overført resultat	-1.307.492	455.992
Låneomlægning, kurstab indfrielse og omkostninger	0	-239.908
Regulering af reserve til værdiregulering	4.988.972	-860.272
	55.267.218	50.827.391
Egenkapital i alt	55.623.219	50.566.506

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Regulering vandregnskab	17.206	18.209
Tilskud byfornyelse	5.066	5.162
	<u>22.272</u>	<u>23.371</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Skadedyrsbekæmpelse	160	0
Snerydning og saltning	54.755	0
Trappevask	49.500	30.000
Container tømning	0	563
Vicevært	20.900	81.093
Viceværtsservice	91.001	
	<u>216.316</u>	<u>111.656</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Affaldsrum, dør til affaldsrum	14.115	0
Elektriker, fejlfinding og udskiftning af dåser m.v.	11.179	0
Faldstammer, gennemgang af afløb	725	0
Kloak, reparation af rør under hus	0	28.000
Låseservice, nøgleboks og nye cylindre m.v.	3.853	683
Fællesarealer, Belysning bagtrappe, Udvanding myrer m.v.	0	2.016
Fællesarealer, jord, planter, bænk og foderbræt	18.442	7.608
Materialer og småanskaffelser, opslagstavler og gårdlys	1.790	1.712
Serviceabonnement vaskemaskiner	18.375	16.154
Ventilation, udskiftning af ventilationer	7.208	0
Vinduer og døre, montering af døre m.v.	27.262	906
Tag, rens af tagrender	2.531	8.953
Vaskeri, rens af aftræk	5.176	0
	<u>110.656</u>	<u>66.032</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:		
Vinduer og døre, maling af vinduer og snedkergennemgang	1.003.225	0
Tag, planlagt, sedumtag på garagen	0	57.775
Trapperenovering, maling og linoleum på trapper	760.625	200.000
	<u>1.763.850</u>	<u>257.775</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, digital postkasse	700	688
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
Ice Screen printing, grafisk arbejde	0	2.625
	<u>3.250</u>	<u>5.863</u>

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:		
Saldo 1. januar	4.277.338	4.544.671
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	4.010.005	4.277.338
		kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum, jfr. tingbog		0
Gårdanlæg restværdi jfr. note 6		4.010.005
		4.010.005
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2021 (inkl. evt. forbedringer før 2015)		85.172.662
Årets opskrivning til valuarvurdering		267.333
		85.439.995
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021		89.450.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		25.000.000

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.

Det er bestyrelsens opfattelse at valuarvurderingen kan anvendes som dagsværdi idet der ikke vurderes at være sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Idet fastsættelse af dagsværdi altid vil være baseret på en række subjektive vurderinger, kan der være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom svarer til denne valuarvurdering.

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.

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.

Noter

Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	13.873.208	491.014	13.382.194	13.072.033
	<u>13.873.208</u>	<u>491.014</u>	<u>13.382.194</u>	<u>13.072.033</u>

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

Note 9 - Skyldige omkostninger:

	2021 kr.	2020 kr.
A-skat m.v.	0	21.532
Blynert Træpleje	7.583	0
CEJ	0	216
Fejekosten	25.435	0
Forsikringer	836	3.784
Hellerup Ejendomsservice og Anlægsgartner	0	2.500
Kontor- og telefongodtgørelse	10.000	10.000
Murerne	0	906
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.200	16.700
Ørsted, el	10.092	14.724
	<u>71.146</u>	<u>70.362</u>

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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.

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	79.710.732
Reserve til værdiregulering	<u>-24.087.513</u>
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling	<u>55.623.219</u>
Andelsindskud	<u>45.840</u>
Andelskronens værdi	<u>1.213,421</u>
	=
	<u>55.623.219</u>
	<u>45.840</u>

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi (fortsat):

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 § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.103,11.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.213,42.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.213,42:

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	4.246.974
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148,00	2.000	2.206.218	2.426.842
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136,00	1.300	1.434.041	1.577.447
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101,00	980	1.081.047	1.189.153
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136,00	1.300	1.434.041	1.577.447
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101,00	980	1.081.047	1.189.153
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127,00	1.225	1.351.308	1.486.441
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	95,00	825	910.065	1.001.072
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111,00	1.000	1.103.109	1.213.421
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63,00	1.000	1.103.109	1.213.421
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78,00	1.000	1.103.109	1.213.421
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65,00	1.000	1.103.109	1.213.421
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102,00	900	992.798	1.092.079
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103,00	900	992.798	1.092.079
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102,00	900	992.798	1.092.079
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103,00	900	992.798	1.092.079
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146,00	860	948.674	1.043.542
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159,00	860	948.674	1.043.542
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143,00	2.000	2.206.218	2.426.842
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98,00	875	965.220	1.061.743
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94,00	980	1.081.047	1.189.153
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98,00	900	992.798	1.092.079
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94,00	980	1.081.047	1.189.153
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97,00	900	992.798	1.092.079
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89,00	825	910.065	1.001.072
Transport	2.753,00	28.890	31.868.812	35.055.733

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.753,00	28.890	31.868.812	35.055.733
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	128,00	800	882.487	970.737
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58,00	1.000	1.103.109	1.213.421
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77,00	994	1.096.490	1.206.140
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79,00	900	992.798	1.092.079
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93,00	900	992.798	1.092.079
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97,00	900	992.798	1.092.079
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93,00	900	992.798	1.092.079
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97,00	900	992.798	1.092.079
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121,00	825	910.065	1.001.072
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123,00	825	910.065	1.001.072
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116,00	1.150	1.268.575	1.395.434
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83,00	800	882.487	970.737
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96,00	900	992.798	1.092.079
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93,00	900	992.798	1.092.079
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96,00	900	992.798	1.092.079
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93,00	900	992.798	1.092.079
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88,00	825	910.065	1.001.072
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121,00	825	910.065	1.001.072
450 - Gentoftegade 66, kld.	117,00	600	661.865	728.053
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28,00	206	227.240	249.965
	4.650,00	45.840	50.566.506	55.623.219

Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	3.710	3.710	3.710
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	4.791

* 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	<p><i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den opkrævne ordinære boligafgift for de enkelte beboelsesandele varierer mellem 188 og 260 kr. pr. m² adm. areal pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m² adm. areal pr. år. Herudover betales boligafgiftstillæg for bygningsfornyelse, friarealer og faldstammer.</p>				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<p><i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant</p>		

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.087.513	5.028

Note 12 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	27

	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	443
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	74	194	-170

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.610
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.033
K3	Teknisk andelsværdi	13.643

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	14	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	89	54	368
M3	Vedligeholdelse i alt	144	68	391

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

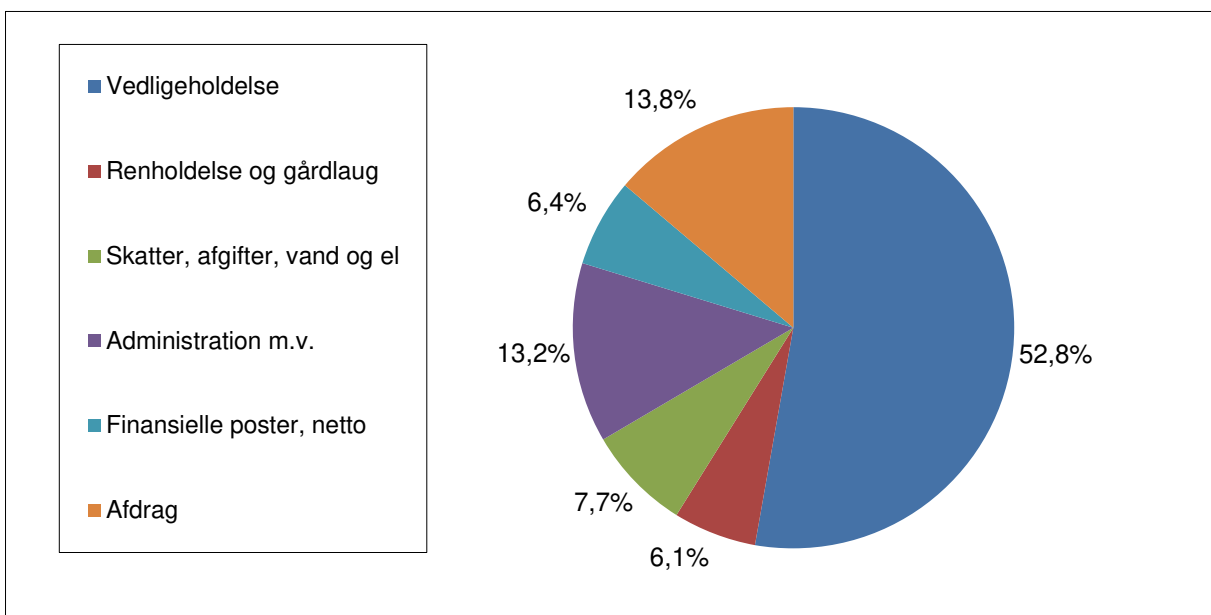
		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	82	99	102

Note 12 - 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)	837	837
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.033	2.033
Foreslået andelsværdi	11.610	11.610
Reserver uden for andelsværdi	5.028	5.028
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		443
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		52,8
Renholdelse og gårdlaug		6,1
Skatter, afgifter, vand og el		7,7
Administration m.v.		13,2
Finansielle poster, netto		6,4
Afdrag		13,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening
Bilag 4 til årsrapporten for 2021

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.450.000	18.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.087.513	5.028

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	443

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.610
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.033
K3	Teknisk andelsværdi	13.643

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Budget for 2022

	Regnskab 2021	Budget 2022 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.275.896	1.276.000
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	431.000
Leje, garager og carporte	92.400	92.500
Vaskeriindtægter	8.116	9.000
Øvrige indtægter	22.272	5.000
Indtægter i alt	2.242.789	2.226.500
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	223.873	216.000
Renter	4.756	6.000
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	80.333	80.000
Forsikringer	56.756	58.000
El og gas forbrug	56.283	70.000
Vandforbrug vaskerum og gård	18.514	19.000
Vicevært og renholdelse	216.316	200.000
Reparation og vedligeholdelse	110.656	120.000
Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	1.763.850	1.300.000
Administrationshonorar	94.475	96.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.200	18.000
Andre honorarer	3.250	12.000
Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	14.774	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.337	14.000
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
Omkostninger i alt	3.059.267	2.613.000
Driftsresultat	-816.478	-386.500
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	491.014	497.000
Overført resultat	-1.307.492	-883.500
Disponeret i alt	-816.478	-386.500

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 1.300.000 kr. dækker udskiftning af vandmålere, rep. af terrasse, carporttag, vinduer samt afslutning af malerarbejde. 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 2021.

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

2022-05-06 06:48:45 UTC

NEM ID 

Jørn Munch

Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-05-06 08:17:08 UTC

NEM ID 

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6f503e6-0a6b-4b62-ab22-be3a0e1c7954

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-05-07 08:17:48 UTC

Mit 

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 185.30.xxx.xxx

2022-05-08 06:47:12 UTC

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-09 06:14:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VGB1U-CT2WZ-OW11-E4UZA-3QGCP-7850H

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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