

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

Årsrapport for 2022
(104. regnskabsår)

Budget for 2023

Administrator:

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

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 20. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 20. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 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 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.

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 20. marts 2023
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	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.278.603	1.276.000	1.275.896
	413.185	413.000	413.185
	430.920	431.000	430.920
	92.400	92.500	92.400
	10.256	9.000	8.116
1	24.140	5.000	22.272
	Indtægter i alt	2.226.500	2.242.789
OMKOSTNINGER:			
	215.808	216.000	223.873
	4.467	6.000	4.756
	117.011	117.000	117.011
	42.656	80.000	80.333
	57.832	58.000	56.756
	76.749	70.000	56.283
	14.615	19.000	18.514
2	169.724	200.000	216.316
3	231.747	120.000	110.656
4	755.575	1.300.000	1.763.850
	96.730	96.000	94.475
	18.000	18.000	17.200
5	53.414	12.000	3.250
	11.950	10.000	11.550
	16.432	10.000	14.774
	2.250	14.000	2.337
6	267.333	267.000	267.333
	Omkostninger i alt	2.613.000	3.059.267
	Årets resultat	-386.500	-816.478
Resultatdisponering:			
	496.860	497.000	491.014
	-399.649	-883.500	-1.307.492
	Disponeret i alt	-386.500	-816.478

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
7	Ejendommens værdi	106.450.000	89.450.000
	Anlægsaktiver i alt	106.450.000	89.450.000
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	550.049
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	4.672	4.716
	Forudbetalte omkostninger	50.883	55.401
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	135.908	
	A conto indbetalinger	-111.537	28.497
	Tilgodehavender	629.975	638.663
	Nordea, driftskonto	3.213.858	3.329.084
	Likvide beholdninger	3.213.858	3.329.084
	Omsætningsaktiver i alt	3.843.833	3.967.747
	Aktiver i alt	110.293.833	93.417.747

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>64.938.703</u>	<u>55.623.219</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse	20.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>15.000.000</u>	<u>24.087.513</u>
	Reserver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>24.087.513</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>99.938.703</u>	<u>79.710.732</u>
8	Prioritetsgæld	<u>9.208.746</u>	<u>12.575.173</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.208.746</u>	<u>12.575.173</u>
8	Prioritetsgæld	503.000	496.860
	Skyldig afregning fraflytter tidligere år	557.967	563.092
	Igangværende handel	750	750
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	830	
	A conto indbetalinger	197.875	
	Afholdte udgifter	-198.503	
	Driftsført saldo	<u>-202</u>	830
9	Skyldige omkostninger	<u>84.667</u>	<u>70.310</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.146.384</u>	<u>1.131.842</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.355.130</u>	<u>13.707.015</u>
	Passiver i alt	<u><u>110.293.833</u></u>	<u><u>93.417.747</u></u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	45.840	45.840
	45.840	45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	310.161	-306.725
Årets kursregulering	2.863.427	616.886
	3.173.588	310.161
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	55.267.218	50.827.391
Årets opskrivning til dagsværdi	17.267.333	267.333
Årets afdrag prioritetsgæld	496.860	491.014
Overført resultat	-399.649	-1.307.492
Regulering af reserve til vedligeholdelse	-20.000.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	9.087.513	4.988.972
	61.719.275	55.267.218
Egenkapital før reserver	64.938.703	55.623.219

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Regulering vandregnskab	19.356	17.206
Tilskud byfornyelse	4.784	5.066
	<u>24.140</u>	<u>22.272</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Skadedyrsbekæmpelse	2.188	160
Snerydning og saltning	19.593	54.755
Trappevaskservice	53.820	49.500
Vicevært	0	20.900
Viceværtsservice	94.123	91.001
	<u>169.724</u>	<u>216.316</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Affaldsrum, dør til affaldsrum	0	14.115
Anden vedligeholdelse, reetablering af loft	9.730	0
Elektriker, fejlfinding og udskiftning af dåser m.v.	0	11.179
Faldstammer, rens af faldstamme	3.438	725
Fællesarealer, algebehandling m.v.	37.746	18.442
Låseservice, låse og nøgler	1.445	3.853
Materialer og småanskaffelser	1.491	1.790
Serviceabonnement vaskemaskiner	0	18.375
Tag, rens af tagrender	0	2.531
Vaskeri, service m.v.	28.915	5.176
Ventilation, udskiftning af ventilationer	0	7.208
Vinduer og døre, nye vinduer	148.982	27.262
	<u>231.747</u>	<u>110.656</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:		
Vinduer og døre, maling af vinduer og snedkergennemgang	683.341	1.003.225
Tag, reparation af tag på carport	72.234	0
Trapperenovering, maling og linoleum på trapper	0	760.625
	<u>755.575</u>	<u>1.763.850</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, digital postkasse	720	700
CEJ, folkeregistersøgning	69	0
CEJ, samtykkeerklæring	1.500	0
JDM Rådgivende Ingeniør ApS, energimærke	18.250	0
CEJ, tilbud på energimærke	4.375	0
Danbolig Erhverv, valuarvurdering	22.200	0
CEJ, indberetning af nøgletal	2.550	2.550
Homann Advokater, juridisk assistance vedr. hundehold	3.750	0
	<u>53.414</u>	<u>3.250</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:		
Saldo 1. januar	4.010.005	4.277.338
Afskrivning, 3,33 % af kr. 8.020.000	-267.333	-267.333
	3.742.672	4.010.005
		kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum, jfr. tingbog		0
Gårdanlæg restværdi jfr. note 6		3.742.672
		3.742.672
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2022 (inkl. opførelse og forbedringer før 2008)		85.439.995
Årets opskrivning til dagsværdi		17.267.333
		102.707.328
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		106.450.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		25.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 13. februar 2023 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 15 år, med et exitafkast på 3,60%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 89.700.000 eller 128.900.000.

Valuarvurderingen kan ikke fastholdes jfr. andelsboligloven § 5 stk. 3 idet den ikke er foretaget inden 1. juli 2020. Vedtages der en andelsværdi på baggrund af denne valuarvurdering vil foreningen ikke sidenhen kunne fastholde tidligere valuarvurdering.

Noter

Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	13.382.194	496.860	12.885.334	9.711.746
	<u>13.382.194</u>	<u>496.860</u>	12.885.334	9.711.746
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-503.000</u>	<u>-503.000</u>
			<u>12.382.334</u>	<u>9.208.746</u>

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

Note 9 - Skyldige omkostninger:

	kr.
Blynert Træpleje	7.776
Fejekosten Glatførebekæmpelse ApS	9.269
Kontor- og telefongodtgørelse	11.850
Danbolig Erhverv	22.200
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000
Ørsted	15.572
	<u>84.667</u>

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 5 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.280.965.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 106.450.000.

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. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	99.938.703
Reserve til vedligeholdelse	-20.000.000
Reserve til værdiregulering	-15.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	<u>64.938.703</u>
Andelsindskud	<u>45.840</u>
Andelskronens værdi	<u>64.938.703</u> = <u>1.416,638</u>
	45.840

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi (fortsat):

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.213,421.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.416,638.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.416,638:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Gentoftegade 66, st. th.	164	3.500	4.246.974	4.958.234
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148	2.000	2.426.842	2.833.277
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136	1.300	1.577.447	1.841.630
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101	980	1.189.153	1.388.306
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136	1.300	1.577.447	1.841.630
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101	980	1.189.153	1.388.306
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127	1.225	1.486.441	1.735.382
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	95	825	1.001.072	1.168.727
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111	1.000	1.213.421	1.416.638
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63	1.000	1.213.421	1.416.638
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78	1.000	1.213.421	1.416.638
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65	1.000	1.213.421	1.416.638
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102	900	1.092.079	1.274.975
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103	900	1.092.079	1.274.975
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102	900	1.092.079	1.274.975
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103	900	1.092.079	1.274.975
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146	860	1.043.542	1.218.309
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159	860	1.043.542	1.218.309
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143	2.000	2.426.842	2.833.277
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98	875	1.061.743	1.239.559
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94	980	1.189.153	1.388.306
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98	900	1.092.079	1.274.975
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94	980	1.189.153	1.388.306
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97	900	1.092.079	1.274.975
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89	825	1.001.072	1.168.727
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	128	800	970.737	1.133.311
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58	1.000	1.213.421	1.416.638
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77	994	1.206.140	1.408.139
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79	900	1.092.079	1.274.975
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93	900	1.092.079	1.274.975
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97	900	1.092.079	1.274.975
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93	900	1.092.079	1.274.975
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97	900	1.092.079	1.274.975
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121	825	1.001.072	1.168.727
Transport	3.596	37.009	44.907.498	52.428.370

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.596	37.009	44.907.498	52.428.370
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123	825	1.001.072	1.168.727
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116	1.150	1.395.434	1.629.134
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83	800	970.737	1.133.311
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96	900	1.092.079	1.274.975
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93	900	1.092.079	1.274.975
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96	900	1.092.079	1.274.975
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93	900	1.092.079	1.274.975
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88	825	1.001.072	1.168.727
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121	825	1.001.072	1.168.727
450 - Gentoftegade 66, kld.	117	600	728.053	849.983
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28	206	249.965	291.828
	<u>4.650</u>	<u>45.840</u>	<u>55.623.219</u>	<u>64.938.703</u>

Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		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 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	106.450.000	22.219
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	7.305

Note 12 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	33

	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

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	194	-170	20

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.359
K3	Teknisk andelsværdi	14.913

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	23	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	54	368	158
M3	Vedligeholdelse i alt	68	391	206

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

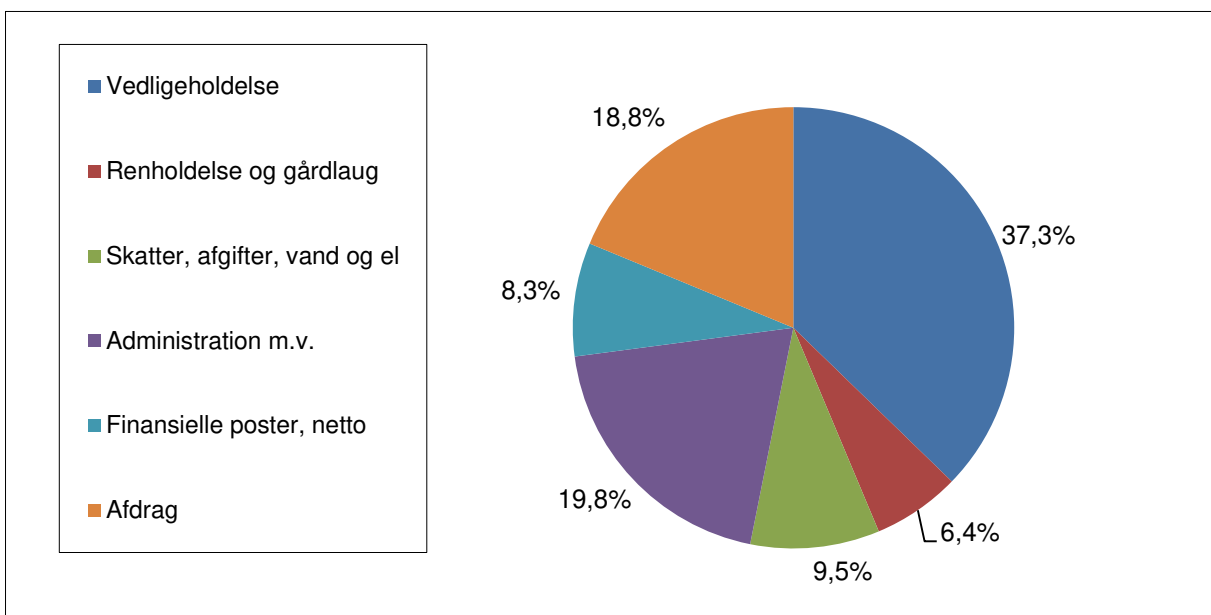
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	99	102	104

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	22.219	22.219
Anskaffelsessum (kostpris)	781	781
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.359	1.359
Foreslået andelsværdi	13.554	13.554
Reserver uden for andelsværdi	7.305	7.305
		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		37,3
Renholdelse og gårdlaug		6,4
Skatter, afgifter, vand og el		9,5
Administration m.v.		19,8
Finansielle poster, netto		8,3
Afdrag		18,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening
Bilag 4 til årsrapporten for 2022

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	106.450.000	22.219
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	7.305

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.554
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.359
K3	Teknisk andelsværdi	14.913

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Budget for 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.278.603	1.276.000
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	431.000
Leje, garager og carporte	92.400	92.500
Vaskeriindtægter	10.256	21.000
Øvrige indtægter	24.140	5.000
Indtægter i alt	2.249.504	2.238.500
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	215.808	208.000
Bankrenter	4.467	0
Grundskyld	117.011	117.000
Dagrenovation	42.656	80.000
Forsikringer	57.832	60.000
El og gas forbrug	76.749	80.000
Vandforbrug vaskerum og gård	14.615	15.000
Vicevært og renholdelse	169.724	185.000
Reparation og vedligeholdelse	231.747	250.000
Orangeri	0	80.000
Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	755.575	532.000
Administrationshonorar	96.730	99.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	19.000
Andre honorarer	53.414	40.000
Kontor- og telefongodtgørelse	11.950	12.000
Kontorhold, porto og gebyrer	16.432	15.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.250	5.000
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
Omkostninger i alt	2.152.293	2.064.000
Årets resultat	97.211	174.500
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	496.860	503.000
Overført resultat	-399.649	-328.500
Disponeret i alt	97.211	174.500

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 kr. 532.000 dækker udskiftning af vandmålere, lagour/kalkreducing, belysning fællesarealer og opstart fjernvarme (rådgivning). 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 2022.

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.”

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652302906924

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-04-26 13:25:22 UTC

NEM ID 

Jørn Munch

Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-04-26 13:26:01 UTC

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 041affa7-c786-46d1-a271-47446f9022f1

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-04-26 13:57:09 UTC

Mit  

Elise Sofie Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 371e418a-53e0-453e-a8c8-2898c3b71503

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-04-28 14:40:00 UTC

Mit  

Peter Bisgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:67436786

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-05-11 07:14:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZUW75-H6JAE-ZM1ET-TPE1G-1BUCE-8IG48

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>