

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

Årsrapport for 2024
(106. regnskabsår)

Budget for 2025

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)
Elise Bøllund Jensen
Richard John Horton

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 18. marts 2025

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 2024. 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 2024.

København, den 18. marts 2025

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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 18. marts 2025
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 12. 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 13 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	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
	INDTÆGTER:		
	Boligafgift, ordinær	1.278.603	1.279.000
	Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
	Boligafgift, friarealer	430.920	431.000
	Leje, garager og carporte	92.250	92.500
	Vaskeriindtægter	27.935	35.000
	Renteindtægter	33.506	0
1	Øvrige indtægter	-17.541	5.000
	Indtægter i alt	2.258.858	2.255.500
	OMKOSTNINGER:		
	Prioritetsrenter	199.387	199.000
	Grundskyld	120.288	121.000
	Dagrenovation	82.712	80.000
	Forsikringer	65.425	60.000
	El og gas forbrug	41.895	50.000
	Vandforbrug vaskerum og gård	26.890	15.000
2	Renholdelse	200.045	190.000
3	Reparation og vedligeholdelse	212.619	200.000
	Orangeri	0	0
4	Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	546.346	450.000
	Administrationshonorar	102.025	102.000
	Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	20.000
5	Andre honorarer	82.982	42.000
	Kontor- og telefongodtgørelse	12.000	12.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	15.157	15.000
	Møde- og foreningsomkostninger	3.287	5.000
6	Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
	Omkostninger i alt	1.998.391	1.828.000
	Årets resultat	260.467	427.500
	Resultatdisponering:		
	Afdrag på prioritetsgæld	508.762	509.000
	Overført resultat	-248.295	-81.500
	Disponeret i alt	260.467	427.500

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
7	Ejendommens værdi	116.000.000	109.400.000
	Anlægsaktiver i alt	116.000.000	109.400.000
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	550.049
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	4.672	4.672
	Tilgodehavende forsikringssager	0	10.888
	Tilgodehavende øvrige	370	0
	Udlæg vurderinger	10.125	0
8	Forudbetalte omkostninger	59.871	54.473
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	148.019	
	A conto indbetalinger	<u>-139.377</u>	<u>8.642</u>
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	37	
	Afholdte udgifter	211.763	
	A conto indbetalinger	<u>-196.539</u>	<u>15.261</u>
	Tilgodehavender	648.990	651.867
	Nordea, driftskonto	1.109.960	3.443.448
	Nordea, aftalekonto	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	3.609.960	3.443.448
	Omsætningsaktiver i alt	4.258.950	4.095.315
	Aktiver i alt	<u>120.258.950</u>	<u>113.495.315</u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>74.524.466</u>	<u>67.783.652</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse	20.000.000	20.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	Reserver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>109.524.466</u>	<u>102.783.652</u>
9	Prioritetsgæld	<u>9.427.738</u>	<u>9.555.014</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.427.738</u>	<u>9.555.014</u>
9	Prioritetsgæld	514.500	509.000
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.724	0
	Skyldig afregning fraflytter tidligere år	557.967	557.967
	Igangværende handel	152.000	0
10	Skyldige omkostninger	<u>75.555</u>	<u>89.682</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.306.746</u>	<u>1.156.649</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.734.484</u>	<u>10.711.663</u>
	Passiver i alt	<u><u>120.258.950</u></u>	<u><u>113.495.315</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	45.840	45.840
	45.840	45.840
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	2.318.544	3.173.588
Årets kursregulering	-386.986	-855.044
	1.931.558	2.318.544
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	65.419.268	61.719.275
Årets regulering til dagsværdi	6.867.333	3.217.333
Årets afdrag prioritetsgæld	508.762	502.776
Overført resultat	-248.295	-20.116
	72.547.068	65.419.268
Egenkapital før reserver	74.524.466	67.783.652

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Regulering vandregnskab	-20.974	-7.163
Tilskud byfornyelse	3.433	4.243
	<u>-17.541</u>	<u>-2.920</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Snerydning og saltning	42.623	28.294
Trappevaskservice	58.215	55.980
Viceværtsservice	99.207	102.525
	<u>200.045</u>	<u>186.799</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Arbejdsweekend	0	1.787
Anden vedligeholdelse, støbning af skorsten	0	45.689
Elektriker, udskiftning lampe og lysstofrør cykelskur	14.656	0
Faldstammer, rens af faldstamme	6.741	0
Fællesarealer, belysning, imprægnering og fejlet sand m.v.	83.781	17.836
Låseservice, el låsesystem og låsekasse	10.557	1.016
Kloak, rens og spul	0	1.406
Materialer og småanskaffelser	1.501	4.767
Murer, reparation af fuger og udskiftning af sten	21.629	0
Selvrisiko	13.580	0
Tag og tagrender, rens tagrender	24.257	0
Tømrer, udskiftning af erernitplade og tætningsliste m.v.	8.160	35.188
Vaskeri, service og reparationer m.v.	24.252	21.484
Vinduer og døre, reparation rude og navneskilte	3.505	5.095
	<u>212.619</u>	<u>134.268</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:		
Belysning, lamper udendørs	477.225	276.988
Elektriker, diverse el-arbejde	0	11.445
Forbrugsmålere, udskiftning af vandmålere	69.121	9.897
VVS, vandbehandlingssystem og lagurananlæg	0	99.000
	<u>546.346</u>	<u>397.330</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, vandregnskabshonorar	0	4.014
CEJ, øvrige administrationsudgifter	5.200	4.850
Danbolig Erhverv, valuarvurdering	22.200	22.200
Pro industri & skadeservice, skimmelrapport	4.147	0
Rådgivende ingeniør, gennemgang af bygningen	43.750	0
Techem, vandregnskabshonorar	7.685	0
	<u>82.982</u>	<u>31.064</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:		
Saldo 1. januar	3.475.339	3.742.672
Afskrivning	-267.333	-267.333
	<u>3.208.006</u>	<u>3.475.339</u>
		kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum, jfr. tingbog		0
Gårdanlæg restværdi jfr. note 6		<u>3.208.006</u>
		<u>3.208.006</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2024 (inkl. opførelse og forbedringer før 2008)		105.924.661
Årets regulering til dagsværdi		<u>6.867.333</u>
		<u>112.791.994</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024		<u>116.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		<u>25.000.000</u>
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 31. januar 2025 af ejendomsmægler & valuar, MDE Johanna Niesiolowska, danbolig Dyssegård-Vangede, Brogårdsvej 137, 2820 Gentofte og indehaver, ejendomsmægler & diplomvaluar, MDE Kenneth Engberg, Real Erhverv København Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE, Store Kongensgade 53, st. tv., 1264 København K. Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,50%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 97.700.000 eller 140.700.000.		
	2024 kr.	2023 kr.
Note 8 - Forudbetalte omkostninger:		
Airwallet	1.493	0
Carportleje	450	0
Nortec	6.621	4.411
Yousee	<u>51.307</u>	<u>50.062</u>
	<u>59.871</u>	<u>54.473</u>

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	12.382.558	508.762	11.873.796	9.942.238
	12.382.558	508.762	11.873.796	9.942.238
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-514.500	-514.500
			11.359.296	9.427.738

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

	2024 kr.	2023 kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger:		
Andel Energi	379	256
Blynert Træpleje	14.006	7.716
Danbolig Erhverv	22.200	22.200
Fejekosten Glatførebekæmpelse ApS	0	21.488
IT Attention	0	391
Kontor- og telefongodtgørelse	12.000	11.850
OK a.m.b.a	376	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	19.000
Ørsted	6.594	6.781
	75.555	89.682

Note 11 - 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. 116.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 12 - 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	109.524.466
Reserve til vedligeholdelse	-20.000.000
Reserve til værdiregulering	-15.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	74.524.466
Andelsindskud	45.840
Andelskronens værdi	74.524.466 = 1.625,752
	45.840

Noter

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.478,701.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.625,752.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.625,752:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Gentoftegade 66, st. th.	164	3.500	5.175.453	5.690.132
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148	2.000	2.957.402	3.251.504
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136	1.300	1.922.311	2.113.477
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101	980	1.449.127	1.593.237
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136	1.300	1.922.311	2.113.477
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101	980	1.449.127	1.593.237
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127	1.225	1.811.409	1.991.546
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	95	825	1.219.928	1.341.245
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111	1.000	1.478.701	1.625.752
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63	1.000	1.478.701	1.625.752
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78	1.000	1.478.701	1.625.752
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65	1.000	1.478.701	1.625.752
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102	900	1.330.831	1.463.177
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103	900	1.330.831	1.463.177
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102	900	1.330.831	1.463.177
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103	900	1.330.831	1.463.177
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146	860	1.271.683	1.398.147
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159	860	1.271.683	1.398.147
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143	2.000	2.957.402	3.251.504
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98	875	1.293.863	1.422.533
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94	980	1.449.127	1.593.237
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98	900	1.330.831	1.463.177
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94	980	1.449.127	1.593.237
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97	900	1.330.831	1.463.177
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89	825	1.219.928	1.341.245
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	128	800	1.182.961	1.300.602
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58	1.000	1.478.701	1.625.752
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77	994	1.469.829	1.615.997
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79	900	1.330.831	1.463.177
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93	900	1.330.831	1.463.177
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97	900	1.330.831	1.463.177
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93	900	1.330.831	1.463.177
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97	900	1.330.831	1.463.177
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121	825	1.219.928	1.341.245
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123	825	1.219.928	1.341.245
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116	1.150	1.700.506	1.869.615
Transport	3.835	38.984	57.645.678	63.378.311

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.835	38.984	57.645.678	63.378.311
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83	800	1.182.961	1.300.602
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96	900	1.330.831	1.463.177
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93	900	1.330.831	1.463.177
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96	900	1.330.831	1.463.177
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93	900	1.330.831	1.463.177
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88	825	1.219.928	1.341.245
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121	825	1.219.928	1.341.245
450 - Gentoftegade 66, kld.	117	600	887.221	975.451
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28	206	304.612	334.905
	<u>4.650</u>	<u>45.840</u>	<u>67.783.652</u>	<u>74.524.466</u>

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den opkrævne ordinære boligafgift for de enkelte beboelsesandele varierer mellem 202 og 260 kr. pr. m ² adm. areal pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m ² adm. areal pr. år. Herudover betales boligafgiftstillæg for bygningsfornyelse og faldstammer.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	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	

	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	116.000.000	24.212
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	7.305

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	30

	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

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	20	101	54

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.555
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.352
K3	Teknisk andelsværdi	16.907

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	28	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	158	101	114
M3	Vedligeholdelse i alt	206	129	158

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	104	105	106

Note 13 - 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	24.212	24.212
Anskaffelsessum (kostpris)	670	670
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.352	1.352
Foreslået andelsværdi	15.555	15.555
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		30,3
Renholdelse og gårdlaug		8,0
Skatter, afgifter, vand og el		10,8
Administration m.v.		22,7
Finansielle poster, netto		8,0
Afdrag		20,3
		100,0



Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening
Bilag 4 til årsrapporten for 2024

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	116.000.000	24.212
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	7.305

Boligaft

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.555
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.352
K3	Teknisk andelsværdi	16.907

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Budget for 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.278.603	1.279.000
Boligafgift, bygningsfornyelse	413.185	413.000
Boligafgift, friarealer	430.920	431.000
Leje, garager og carporte	92.250	92.500
Vaskeriindtægter	27.935	30.000
Renteindtægter	33.506	0
Øvrige indtægter	-17.541	5.000
Indtægter i alt	2.258.858	2.250.500
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	199.387	194.000
Grundskyld	120.288	149.000
Dagrenovation	82.712	84.000
Forsikringer	65.425	70.000
El og gas forbrug	41.895	45.000
Vandforbrug vaskerum og gård	26.890	30.000
Renholdelse	200.045	205.000
Reparation og vedligeholdelse	212.619	200.000
Planlagt vedligeholdelse og forbedringer	546.346	285.000
Administrationshonorar	102.025	105.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	21.000
Andre honorarer	82.982	150.000
Kontor- og telefongodtgørelse	12.000	12.000
Kontorhold, porto og gebyrer	15.157	16.000
Møde- og foreningsomkostninger	3.287	5.000
Afskrivning gårdanlæg	267.333	267.000
Omkostninger i alt	1.998.391	1.838.000
Årets resultat	260.467	412.500
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	508.762	514.500
Overført resultat	-248.295	-102.000
Disponeret i alt	260.467	412.500

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning og før nævnte, pr. 31. december 2024.

PENNEO

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

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

Elise Sofie Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-18 15:59:08 UTC



Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.107.xxx.xxx

2025-03-18 16:56:53 UTC



Mikkel Lindholm Frederiksen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

Serienummer: b38f68a9-bec5-470c-b612-ac01f439677e

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-03-19 14:06:33 UTC



Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2025-03-20 10:05:01 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-03-20 11:29:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter