

**Andelsboligforeningen  
Gas-Erik**

**Årsrapport for 2017**  
(13. regnskabsår)

**Budget for 2018**

**Administrator:**

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Budget for 2018	20

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Gas-Erik  
Eriksgade 2-14/ Gasværksvej 24  
1708 København V

CVR nr. 28 24 31 03  
Matr. nr.: 649, 679, 680 Udenbys Vester Kvarter  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 52 beboelsesandele  
Lejere: 8 bolig og 1 erhverv

**Bestyrelse**

Line Hvilsom (formand)  
Helene Ravnholt Jensen  
Christian Lotz  
Sofie Caroline Petersen  
Michelle Petersen  
Andreas Hovmøller

**Administrator**

Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

**Revision**

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

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Gas-Erik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

### Administrator:

København, den 21. februar 2018

\_\_\_\_\_  
Cobblestone A/S

### Bestyrelsen:

København, den 21. februar 2018

\_\_\_\_\_  
Helene Ravnholt Jensen

\_\_\_\_\_  
Line Hvilsom  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Christtian Lotz

\_\_\_\_\_  
Sofie Caroline Petersen

\_\_\_\_\_  
Michelle Petersen

\_\_\_\_\_  
Andreas Hovmøller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gas-Erik

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gas-Erik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. februar 2018  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

  
Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gas-Erik er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv og boliger. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **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 indregninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

**Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER:****Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.247.000	Boligafgift	2.250.780	2.214.268
	380.000	Leje, beboelse	375.165	418.485
	198.000	Leje, erhverv	196.936	192.765
	42.000	Internetbidrag	55.420	41.700
	4.000	Ventelistegebyr	4.000	3.500
	0	Manglende deltagelse arbejdsweekend	6.900	9.300
	0	Øvrige indtægter	2.907	3.602
	<u>2.871.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.892.108</u>	<u>2.883.620</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	563.000	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	430.890	601.187
	-300.000	Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-308.841	-314.910
	154.000	Grundskyld	153.578	153.578
	111.000	Dagrenovation	111.216	123.359
	35.000	Renholdelse af fortov	34.537	31.579
	42.000	Fiberby	56.640	41.700
	52.000	Forsikringer	59.146	53.915
	65.000	Elforbrug	63.066	62.848
	150.000	Vandforbrug	145.612	145.538
1	195.000	Vicevært og renholdelse	192.536	197.967
2	70.000	Gårdanlæg	37.417	65.702
3	422.000	Reparation og vedligeholdelse	314.518	175.887
	19.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	19.184	21.201
	105.000	Administrationshonorar	104.561	102.200
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.800
4	50.000	Andre honorarer	54.706	37.336
	26.000	Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	26.250
	12.000	Kontorhold, porto og gebyrer	17.713	10.751
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.746	12.239
	0	Tomgang varme lejemål	0	514
	2.000	Selskabsskat, rest tidligere år	2.428	2.248
	70.000	Selskabsskat, indeværende år	45.870	71.412
	<u>1.873.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.585.023</u>	<u>1.640.301</u>
	<u>998.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.307.085</u>	<u>1.243.319</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	1.080.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	940.386	1.043.550
	-82.000	Overført resultat	366.699	199.769
	<u>998.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.307.085</u>	<u>1.243.319</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
Ejendommens værdikonto:			
	Saldo 1. januar	88.500.000	88.500.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>88.500.000</b>	<b>88.500.000</b>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 88.500.000)			
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>88.500.000</b>	<b>88.500.000</b>
	Igangværende altanbyggesag (budget ca. 3.300.000 kr.)	1.762.118	115.000
Mellemregning med altanhavere i fælleslån:			
	Omkostninger til optagelse af altanlån	64.650	
	Renter og bidrag altanlån	25.296	
	Afdrag altanlån	23.919	
	Oprævede bidrag	-36.993	
		76.872	0
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	7.089
	Tilgodehavende anden forening	0	296
	Tilgodehavende dobbeltbetaling TDC	0	635
	Tilgodehavende dobbeltbetaling HOFOR	83.339	0
	Tilgodehavende refusion af el fra beboer	0	2.011
	Tilgodehavende årsopgørelser varme	0	46.257
	Tilgodehavende vand	3.049	0
	Tilgodehavende Københavns Kommune	14.770	0
	Energimærke	23.125	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>201.155</b>	<b>56.288</b>
	Nordea, driftskonto	3.621.575	2.017.650
	Nordea, bestyrelseskonto	500	4.528
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.622.075</b>	<b>2.022.178</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.585.348</b>	<b>2.193.466</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>94.085.348</b>	<b>90.693.466</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>62.630.400</u>	<u>62.630.400</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	1.400.000	1.400.000
	Reserve til værdiregulering	<u>11.233.470</u>	<u>10.135.346</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>12.633.470</u>	<u>11.535.346</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>75.263.870</u>	<u>74.165.746</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	17.824.046	15.577.180
*)	Indbetalt af andelshavere som har valgt straksbetaling altan	424.875	283.250
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	232.358	213.176
	Deposita	142.175	141.813
	Forudbetalt leje	91.667	92.385
	Uafregnede handler	0	5.704
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	375.070	
	Afholdte udgifter	<u>-333.354</u>	91.698
	Skyldig selskabsskat, modregnet 10.000 a conto	35.870	71.412
	Skyldige omkostninger	<u>28.771</u>	<u>51.102</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.821.478</u>	<u>16.527.720</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>94.085.348</u>	<u>90.693.466</u>
*)	Andel 28, 32 og 39 har hver indbetalt kr. 141.625 og deltager derfor ikke i fælleslån		
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Bekæmpelse af væggelus	3.000	0
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	142.068	145.860
Mobilsug	43.350	47.864
Vask og desinficering af gulv, vægge og gelænder	4.118	4.243
	<u>192.536</u>	<u>197.967</u>
<b>Note 2 - Gårdanlæg:</b>		
Flaskegenbrug	3.410	3.473
Gårdmand Bjørn, renholdelse	46.453	46.356
Indkøb hansker, forplejning m.v.	2.324	3.024
Rottebekæmpelse og rottesikring af affaldskur	0	35.571
Indbetalt af Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-14.770	-22.722
	<u>37.417</u>	<u>65.702</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udbedring fejl på dørtelefon m.v.	5.084	3.629
Faldstammer/kloak, ej dækket andel af forsikringskade	0	30.448
Kloak, udkald til rørstop	0	0
Låseservice, sikring af opgangsdøre, udskiftning af cylinder m.v.	100.669	8.126
Småmaterialer, nye stænger til lofttrappe	340	0
Større vedligeholdelse, renovering af varmekælder	5.457	68.750
Tagarbejde, reparation af faldrørs inddækning	71.519	0
Tømrer og snedker, reparation af døre	19.313	0
Vaskerilaug, foreningens andel af nye pumpebrønde m.v.	0	19.514
VVS, udskiftning af veksler og utæt rør m.v.	93.659	13.442
Varmeanlæg, driftskontrol og kemisk rensning	14.643	13.760
Ventilation, reparation af ventilation	3.834	18.218
	<u>314.518</u>	<u>175.887</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
A4, Arkitekter, gennemgang af kælder m.v.	18.750	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	35.956	34.836
Revisor, udarbejdelse ny årsrapport efter ændring andelsværdi	0	2.500
	<u>54.706</u>	<u>37.336</u>
		kr.
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2017		<u>1.957.200</u>
		<u>1.957.200</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2017	65.322.642
	65.322.642
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2017	-555.128
Årets kursregulering	379.524
	-175.604
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2017	-4.094.314
Låneomlægningsomkostninger, indfrielse	-582.736
Låneomlægningsomkostninger, optagelse	-29.668
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	964.305
Overført resultat	366.699
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.098.124
	-4.473.838
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>62.630.400</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	3.992.140	-3.826.580	165.560	0	0
b)	3.322.387	-3.184.602	137.785	0	0
c)	3.100.987	-2.972.384	128.603	0	0
d)	4.606.538	-4.502.739	103.799	0	0
e)	0	3.116.000	100.957	3.015.043	3.036.287
f)	0	4.008.000	129.857	3.878.143	3.905.468
g)	0	3.338.000	108.150	3.229.850	3.252.608
h)	0	4.650.000	65.675	4.584.325	4.658.478
i)	0	2.965.000	23.919	2.941.081	2.971.205
	15.022.052	3.590.695	964.305	17.648.442	17.824.046

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 5.752.000, 3,8408%, indfriet i året
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 4.787.000, 3,8408%, indfriet i året
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 4.468.000, 3,8408%, indfriet i året
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 5.011.000, 2,3200%, indfriet i året
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 3.116.000, 0,6436%, udløber i 2027
- f) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 4.008.000, 0,6436%, udløber i 2027
- g) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 3.338.000, 0,6436%, udløber i 2027
- h) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 4.650.000, 1,6712%, udløber i 2037
- i) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.965.000, 2,0764%, udløber i 2047
- i) Altanlån betales af deltagere i altanlån, andel 12, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 31, 37, 40, 43, 45, 49, 52, 53, 55, 56, 57 og 60.

## Noter

---

### Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 6 indeklån i ejendommen for oprindeligt kr. 25.163.100. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

### Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 1.200.000, samt 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 4.906.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 88.500.000.

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

### Note 9 - Forsikringsforhold:

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

### Note 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

			kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen			62.630.400
Andelsindskud			1.957.200
Andelskronens værdi	$\frac{62.630.400}{1.957.200} =$		32,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 37,74.

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra c
01 - Eriksgade 2, 1.	50	30.000	960.000	960.000
03 - Eriksgade 2, 3.	50	30.000	960.000	960.000
04 - Eriksgade 2, 4.	50	30.000	960.000	960.000
05 - Eriksgade 2, 5.	42	25.200	806.400	806.400
09 - Eriksgade 4, 1. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
11 - Eriksgade 4, 2. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
12 - Eriksgade 4, 3.	119	71.400	2.284.800	2.284.800
14 - Eriksgade 4, 4. tv.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
15 - Eriksgade 4, 4. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
16 - Eriksgade 4, 5. tv.	51	30.600	979.200	979.200
17 - Eriksgade 4, 5. th.	58	34.800	1.113.600	1.113.600
18 - Gasværksvej 24, 1. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
19 - Gasværksvej 24, 1. th.	51	30.600	979.200	979.200
20 - Gasværksvej 24, 2. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
21 - Gasværksvej 24, 2. th.	51	30.600	979.200	979.200
22 - Gasværksvej 24, 3.	126	75.600	2.419.200	2.419.200
24 - Gasværksvej 24, 4. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
26 - Gasværksvej 24, 5. tv.	67	40.200	1.286.400	1.286.400
27 - Gasværksvej 24, 5. th.	48	28.800	921.600	921.600
28 - Eriksgade 8, st.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
29 - Eriksgade 8, 1.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
30 - Eriksgade 8, 2.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
31 - Eriksgade 8, 3.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
32 - Eriksgade 8, 4.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
33 - Eriksgade 8, 5.	53	31.800	1.017.600	1.017.600
34 - Eriksgade 10, st.	128	76.800	2.457.600	2.457.600
36 - Eriksgade 10, 1. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
37 - Eriksgade 10, 1. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
38 - Eriksgade 10, 2. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
39 - Eriksgade 10, 2. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
40 - Eriksgade 10, 3. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
41 - Eriksgade 10, 3. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
42 - Eriksgade 10, 4. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
43 - Eriksgade 10, 4. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
44 - Eriksgade 10, 5. tv.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
45 - Eriksgade 10, 5. th.	64	38.400	1.228.800	1.228.800
46 - Eriksgade 12, st. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
47 - Eriksgade 12, st. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
48 - Eriksgade 12, 1. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
49 - Eriksgade 12, 1. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
50 - Eriksgade 12, 2. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
transport	2.641	1.584.600	50.707.200	50.707.200

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra c
transport	2.641	1.584.600	50.707.200	50.707.200
51 - Eriksgade 12, 2. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
52 - Eriksgade 12, 3. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
53 - Eriksgade 12, 3. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
54 - Eriksgade 12, 4. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
55 - Eriksgade 12, 4. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
56 - Eriksgade 12, 5. tv.	61	36.600	1.171.200	1.171.200
57 - Eriksgade 12, 5. th.	51	30.600	979.200	979.200
59 - Eriksgade 14, 1.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
60 - Eriksgade 14, 2.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
62 - Eriksgade 14, 4.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
63 - Eriksgade 14, 5.	50	30.000	960.000	960.000
	<u>3.262</u>	<u>1.957.200</u>	<u>62.630.400</u>	<u>62.630.400</u>

### Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 9 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.



## Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	52	3.262	3.262	3.212
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	436	436	486
B4	Erhvervslejemål	1	165	165	165
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	61	3.863	3.863	3.863

\* 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>				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

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

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.500.000	22.910
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.633.470	3.270

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 12 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	690
H2	Erhvervslejeindtægter	62
H3	Boliglejeindtægter	115

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	364	381	401

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	19.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.058
K3	Teknisk andelsværdi	23.258

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	46	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	46	81

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

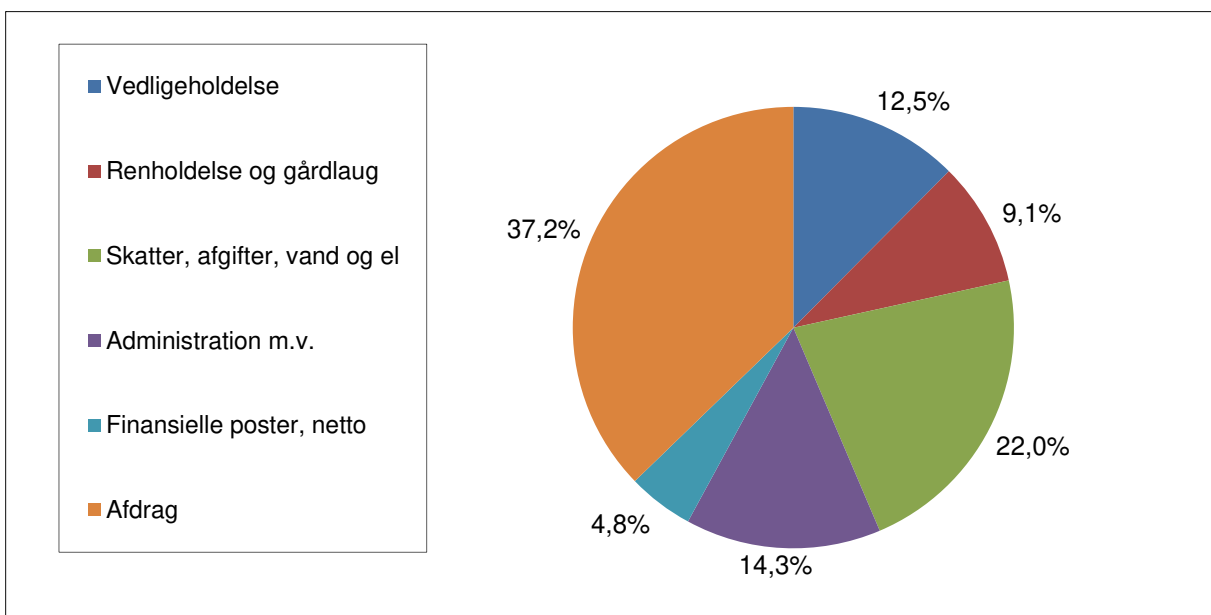
		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	320	320	288

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	27.131	22.910
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	7.105	6.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.058	3.426
Foreslået andelsværdi	19.200	16.213
Reserver uden for andelsværdi	3.873	3.270
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		690
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		860
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.224
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		80
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		12,5
Renholdelse og gårdlaug		9,1
Skatter, afgifter, vand og el		22,0
Administration m.v.		14,3
Finansielle poster, netto		4,8
Afdrag		37,2
		<u>100,0</u>



## Budget for 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	2.250.780	2.251.000
Leje, beboelse	375.165	376.000
Leje, erhverv	196.936	201.000
Internetbidrag	55.420	57.000
Ventelistegebyr	4.000	4.000
Manglende deltagelse arbejdsweekend	6.900	0
Øvrige indtægter	2.907	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.892.108</b>	<b>2.889.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	430.890	191.000
Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-308.841	-141.000
Grundskyld	153.578	164.000
Dagrenovation	111.216	114.000
Renholdelse af fortov	34.537	35.000
Fiberby	56.640	57.000
Forsikringer	59.146	60.000
Elforbrug	63.066	70.000
Vandforbrug	145.612	146.000
Vicevært og renholdelse	192.536	195.000
Gårdanlæg	37.417	40.000
Reparation og vedligeholdelse	314.518	426.200
Hensat til indvendig vedligeholdelse	19.184	19.000
Administrationshonorar	104.561	108.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	18.300
Andre honorarer	54.706	50.000
Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	22.500
Kontorhold, porto og gebyrer	17.713	15.000
Møde- og foreningsomkostninger	9.746	10.000
Selskabsskat, rest tidligere år	2.428	2.000
Selskabsskat, indeværende år	45.870	70.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.585.023</b>	<b>1.672.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.307.085</b>	<b>1.217.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	940.386	1.217.000
Overført resultat	366.699	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.307.085</b>	<b>1.217.000</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2017.

# 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.”

## Helene Ravnholt Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962795375564

IP: 89.23.247.156

2018-04-12 08:49:06Z

NEM ID 

## Diana Jensen

### Administrator

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:41587048

IP: 80.62.247.6

2018-04-12 12:17:33Z

NEM ID 

## Line Hvilsom

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gas Erik

Serienummer: PID:9208-2002-2-949812116410

IP: 193.89.138.74

2018-04-12 12:25:49Z

NEM ID 

## Andreas Hovmøller Lauridsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-139882140391

IP: 80.162.213.82

2018-04-12 19:32:53Z

NEM ID 

## Michelle Helene Langberg Pedersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gas Erik

Serienummer: PID:9208-2002-2-674183265584

IP: 89.23.247.201

2018-04-14 11:58:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 26EKM-156EP-UYZSL-QYPCD-10FDI-FBTL0

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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