

**Andelsboligforeningen
Gas-Erik**

**Årsrapport for 2020
(16. regnskabsår)**

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

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: 54 beboelsesandele
Lejere: 6 bolig og 1 erhverv

Bestyrelse

Michelle Langberg (formand)
Helene Ravnholt Jensen
Anders Wahrén
Victor Sendra Gross Larsen

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

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. 12, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 11. maj 2021

Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 11. maj 2021

Helene Ravnholt Jensen

Michelle Langberg
(formand)

Anders Wahrén

Victor Sendra Gross Larsen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 11. maj 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gas-Erik er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 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.

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 målinger 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 11. 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 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.285.280	Boligafgift	2.310.120	2.265.155
	345.002	Leje, beboelse	321.964	369.748
	218.538	Leje, erhverv	219.061	210.808
	65.820	Internetbidrag	65.758	61.920
	8.000	Ventelistegebyr	9.000	5.750
	8.000	Manglende deltagelse arbejdsweekend	-7.000	16.000
	0	Øvrige indtægter, fortovsrenh. retur m.v	-220	32.133
	<u>2.930.640</u>	Indtægter i alt	<u>2.918.683</u>	<u>2.961.514</u>
		OMKOSTNINGER:		
	248.760	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	253.642	334.499
	-100.000	Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-114.214	-120.619
	217.000	Omprøteringsomkostninger/kurstab	177.066	0
	0	Bankrenter	28.723	0
	178.572	Grundskyld	178.571	172.553
	135.191	Dagrenovation	135.190	129.866
	6.000	Fortovsrenholdelse	7.415	15.791
	40.000	Mobilsug	5.380	21.375
	66.240	Fiberby	68.310	63.720
	82.102	Forsikringer	82.101	67.371
	50.000	Elforbrug	59.713	59.805
	160.000	Vandforbrug	178.141	151.224
1	260.000	Vicevært og renholdelse	145.710	213.528
2	54.000	Gårdanlæg	30.244	39.380
3	886.750	Reparation og vedligeholdelse	522.031	210.805
	0	Vindue-/drænbyggesag	0	2.961.686
	0	Køb af mobilsug anlæg	0	185.349
	0	Foreningens andel af varme	-1.675	0
	17.370	Hensat til indvendig vedligeholdelse	15.750	18.589
	111.942	Administrationshonorar	111.942	109.726
	18.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	18.500
4	50.623	Andre honorarer	88.372	54.240
	15.000	Kontor- og telefongodtgørelse	19.250	15.400
	13.500	Kontorhold, porto og gebyrer	12.474	9.996
	15.600	Møde- og foreningsomkostninger	14.814	10.630
	17.370	Selskabsskat	50.753	4.714
	<u>2.544.520</u>	Omkostninger i alt	<u>2.088.203</u>	<u>4.748.128</u>
	<u>386.120</u>	Driftsresultat	<u>830.480</u>	<u>-1.786.614</u>
		Resultatdisponering:		
	1.025.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.031.544	1.024.932
	0	Anvendt reserve til vindue-drænbyggesag	0	-3.000.000
	-638.880	Overført resultat	-201.064	188.454
	<u>386.120</u>	Disponeret i alt	<u>830.480</u>	<u>-1.786.614</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
5	Ejendommens værdi	<u>96.000.000</u>	<u>96.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 88.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>96.000.000</u>	<u>96.000.000</u>
	Mellemregning med altanhavere i fælleslån:		
	Saldo 1. januar	74.619	
	Renter og bidrag altanlån	70.717	
	Afdrag altanlån	75.595	
	Opkrævede bidrag	<u>-147.972</u>	74.619
	Tilgodehavende arbejdsdag	0	16.000
	Tilgodehavende Københavns Kommune refusion gårdanlæg	0	12.733
	Tilgodehavende vurderinger	0	4.000
	Energimærke, rest 7 år	16.188	20.813
	Forudbetalt vand a conto	<u>7.310</u>	<u>6.391</u>
	Tilgodehavender	<u>96.457</u>	<u>134.556</u>
	Nordea, driftskonto	3.859.858	2.760.588
	Nordea, bestyrelseskonto	<u>4.993</u>	<u>6.518</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.864.851</u>	<u>2.767.106</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.961.308</u>	<u>2.901.662</u>
	Aktiver i alt	<u><u>99.961.308</u></u>	<u><u>98.901.662</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Egenkapital før reserver	<u>72.544.032</u>	<u>71.380.224</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering	<u>6.673.143</u>	<u>5.841.367</u>
	Reserver i alt	<u>6.673.143</u>	<u>5.841.367</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>79.217.175</u>	<u>77.221.591</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	20.210.966	21.152.534
	Skyldig afregning fraflytter	603	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	194.863	227.524
	Deposita	132.139	139.057
	Forudbetalt leje	76.066	84.919
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	387.951	
	Afholdte udgifter	<u>-340.913</u>	27.690
	Skyldig skat	32.776	-23.270
	Skyldige omkostninger	<u>49.682</u>	<u>71.617</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.744.133</u>	<u>21.680.071</u>
	Passiver i alt	<u>99.961.308</u>	<u>98.901.662</u>
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	145.710	142.721
Haveanlæg, beskæring af træ, beplantning	0	46.563
Ekstra rengøring	0	20.181
Vinduespolering	0	2.844
Rydning af kælderrum	0	1.219
	<u>145.710</u>	<u>213.528</u>
Note 2 - Gårdanlæg:		
Flaskegenbrug	5.804	5.749
Gårdmand Bjørn, renholdelse	48.125	46.983
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-23.685	-13.352
	<u>30.244</u>	<u>39.380</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefonanlæg, udskiftning af dørtelefonanlæg	232.738	0
Elektriker, fejlfinding på lys	13.978	30.227
Faldstammer/kloak, rensning af faldstammer m.v.	1.313	0
Gellænder, reparation	5.000	0
Glarmester, selvrisiko	0	905
Kloakarbejde, fastgørelse af kloakdæksel	6.886	3.919
Låseservice	8.891	25.365
Materialer og småanskaffelser, arbejdsdag	2.245	781
Maler, maling af sokkel, hoveddøre og facade	112.500	0
Murer, facadepuds og sokkel m.v.	15.000	0
Tagarbejde, rensning af nedløb	0	644
Teknisk rådgivning, tilsyn vandskade	0	3.563
Tømrer og snedker, reparation af tag m.v.	44.799	23.380
Varmeanlæg, udsyring ad rørveksler/brugsvand m.v.	29.943	51.125
Ventilation, servicekontrakt og udkald	10.181	9.291
VVS, udskiftning af motorventil m.v.	28.001	61.605
Udvendige arealer, cykelværn	10.556	0
	<u>522.031</u>	<u>210.805</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
A4 arkitekter og ingeniører, vedligeholdelsesplan	18.750	0
Cobblestone, låneomlægning/rådgivning	17.000	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	35.622	34.150
Plan1, vurdering salg lejlighed	3.500	0
Winsløw, juridiske bistand vedr. lejemål	0	20.090
Stad, valuarvurdering	13.500	0
	<u>88.372</u>	<u>54.240</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	22.550.000
Tilgang før 2009	627.358
Tilgang 2018, altanbyggesag	3.113.181
Tilgang 2019, vindue-/drænbyggesag	3.148.668
	29.439.207
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2020	66.560.793
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	66.560.793
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	96.000.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. april 2020 af Vuderingschef, ejendomsmægler og valuar, MDE, HD(F) Emil Ozol-Ellekilde og Vurdering, Erhvervsmægler Philip W. Andersen, Stad Erhverv, Østerfælled Torv 10. 1. sal, 2100 København.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,15%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.</p> <p>Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 79.700.000 eller 118.500.000.</p> <p>Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.</p>	
	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2020	1.987.200
Solgt lejemål 08, 54m ² af 600 kr. pr. m ²	32.400
	2.019.600
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2020	66.560.793
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	66.560.793
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	-72.284
Årets kursregulering	12.430
	-59.854

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	2.904.515
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.031.544
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	75.595
Overført resultat	-201.064
Merværdi ved salg af lejemål	996.268
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	48.411
Regulering af reserve til værdiregulering	-831.776
	4.023.493
Egenkapital i alt	72.544.032

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	2.406.468	0	307.234	2.099.234	2.109.529
b)	3.095.355	0	395.186	2.700.170	2.713.413
c)	2.577.918	0	329.124	2.248.794	2.259.822
d)	10.206.000	-10.206.000	0	0	0
e)	2.794.509	0	75.595	2.718.914	2.744.202
f)	0	10.384.000	0	10.384.000	10.384.000
	21.080.250	178.000	1.107.139	20.151.112	20.210.966

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- d) RealDK, fastforrentet obligationslån, 2,0000%, afdragsfrit indtil 1/4 2028
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.965.000, 2,0764%, udløber i 2047
- e) 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.
- f) RealDK, fastforrentet obligationslån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048

Note 8 - Yderligere belåning:

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

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på i alt nominelt kr. 1.200.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 96.000.000.

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

Noter

Note 10 - Forsikringsforhold:

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

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

	kr.
	72.544.032
Egenkapital før reserver ifølge balancen	72.544.032
Andelsindskud	2.019.600
Andelskronens værdi iht. litra b	$\frac{72.544.032}{2.019.600} = 35,92$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 35,92.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 35,92.

#REFERENCE!

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 35,92:

Bolignr. og adresse	Andels- indskud	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse iht. litra b
01 - Eriksgade 2, 1.	30.000	50	1.077.600	1.077.600
02 - Eriksgade 2, 2.	30.000	50	1.077.600	1.077.600
03 - Eriksgade 2, 3.	30.000	50	1.077.600	1.077.600
04 - Eriksgade 2, 4.	30.000	50	1.077.600	1.077.600
05 - Eriksgade 2, 5.	25.200	42	905.184	905.184
08 - Eriksgade 4, 1. tv.	32.400	54	0	1.163.808
09 - Eriksgade 4, 1. th.	39.000	65	1.400.880	1.400.880
11 - Eriksgade 4, 2. th.	39.000	65	1.400.880	1.400.880
12 - Eriksgade 4, 3.	71.400	119	2.564.688	2.564.688
14 - Eriksgade 4, 4. tv.	32.400	54	1.163.808	1.163.808
15 - Eriksgade 4, 4. th.	39.000	65	1.400.880	1.400.880
16 - Eriksgade 4, 5. tv.	30.600	51	1.099.152	1.099.152
17 - Eriksgade 4, 5. th.	34.800	58	1.250.016	1.250.016
18 - Gasværksvej 24, 1. tv.	45.000	75	1.616.400	1.616.400
19 - Gasværksvej 24, 1. th.	30.600	51	1.099.152	1.099.152
20 - Gasværksvej 24, 2. tv.	45.000	75	1.616.400	1.616.400
21 - Gasværksvej 24, 2. th.	30.600	51	1.099.152	1.099.152
transport	615.000	1.025	20.926.992	22.090.800

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Andels- indskud	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse iht. litra b
transport	615.000	1.025	20.926.992	22.090.800
22 - Gasværksvej 24, 3.	75.600	126	2.715.552	2.715.552
24 - Gasværksvej 24, 4. tv.	45.000	75	1.616.400	1.616.400
26 - Gasværksvej 24, 5. tv.	40.200	67	1.443.984	1.443.984
27 - Gasværksvej 24, 5. th.	28.800	48	1.034.496	1.034.496
28 - Eriksgade 8, st.	34.200	57	1.228.464	1.228.464
29 - Eriksgade 8, 1.	34.200	57	1.228.464	1.228.464
30 - Eriksgade 8, 2.	34.200	57	1.228.464	1.228.464
31 - Eriksgade 8, 3.	34.200	57	1.228.464	1.228.464
32 - Eriksgade 8, 4.	34.200	57	1.228.464	1.228.464
33 - Eriksgade 8, 5.	31.800	53	1.142.256	1.142.256
34 - Eriksgade 10, st.	76.800	128	2.758.656	2.758.656
36 - Eriksgade 10, 1. tv.	35.400	59	1.271.568	1.271.568
37 - Eriksgade 10, 1. th.	41.400	69	1.487.088	1.487.088
38 - Eriksgade 10, 2. tv.	35.400	59	1.271.568	1.271.568
39 - Eriksgade 10, 2. th.	41.400	69	1.487.088	1.487.088
40 - Eriksgade 10, 3. tv.	35.400	59	1.271.568	1.271.568
41 - Eriksgade 10, 3. th.	41.400	69	1.487.088	1.487.088
42 - Eriksgade 10, 4. tv.	35.400	59	1.271.568	1.271.568
43 - Eriksgade 10, 4. th.	41.400	69	1.487.088	1.487.088
44 - Eriksgade 10, 5. tv.	32.400	54	1.163.808	1.163.808
45 - Eriksgade 10, 5. th.	38.400	64	1.379.328	1.379.328
46 - Eriksgade 12, st. tv.	39.600	66	1.422.432	1.422.432
47 - Eriksgade 12, st. th.	33.000	55	1.185.360	1.185.360
48 - Eriksgade 12, 1. tv.	39.600	66	1.422.432	1.422.432
49 - Eriksgade 12, 1. th.	33.000	55	1.185.360	1.185.360
50 - Eriksgade 12, 2. tv.	39.600	66	1.422.432	1.422.432
51 - Eriksgade 12, 2. th.	33.000	55	1.185.360	1.185.360
52 - Eriksgade 12, 3. tv.	39.600	66	1.422.432	1.422.432
53 - Eriksgade 12, 3. th.	33.000	55	1.185.360	1.185.360
54 - Eriksgade 12, 4. tv.	39.600	66	1.422.432	1.422.432
55 - Eriksgade 12, 4. th.	33.000	55	1.185.360	1.185.360
56 - Eriksgade 12, 5. tv.	36.600	61	1.314.672	1.314.672
57 - Eriksgade 12, 5. th.	30.600	51	1.099.152	1.099.152
59 - Eriksgade 14, 1.	32.400	54	1.163.808	1.163.808
60 - Eriksgade 14, 2.	32.400	54	1.163.808	1.163.808
62 - Eriksgade 14, 4.	32.400	54	1.163.808	1.163.808
63 - Eriksgade 14, 5.	30.000	50	1.077.600	1.077.600
	<u>2.019.600</u>	<u>3.366</u>	<u>71.380.224</u>	<u>72.544.032</u>

Noter

Note 12 - 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 lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **7** usolgte lejemål 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 lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.366	3.312	3.262
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	332	386	436
B4	Erhvervslejemål	1	165	165	165
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter BBR areal, herudover betaler andele som har altan og har valgt ikke at straksbetale for altanen, et boligafgiftstillæg som modsvarer ydelsen på prioritetslån optaget til altaner. Dette tillæg nedsættes til 100 kr. pr. måned når prioritetslånet er afviklet.				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1889

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	96.000.000	24.851
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.673.143	1.727

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Note 13 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altantillæg)	690
H2	Erhvervslejeindtægter	67
H3	Boliglejeindtægter	89

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	493	-539	247

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.552
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.986
K3	Teknisk andelsværdi	26.538

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	55	135
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	815	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	869	135

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

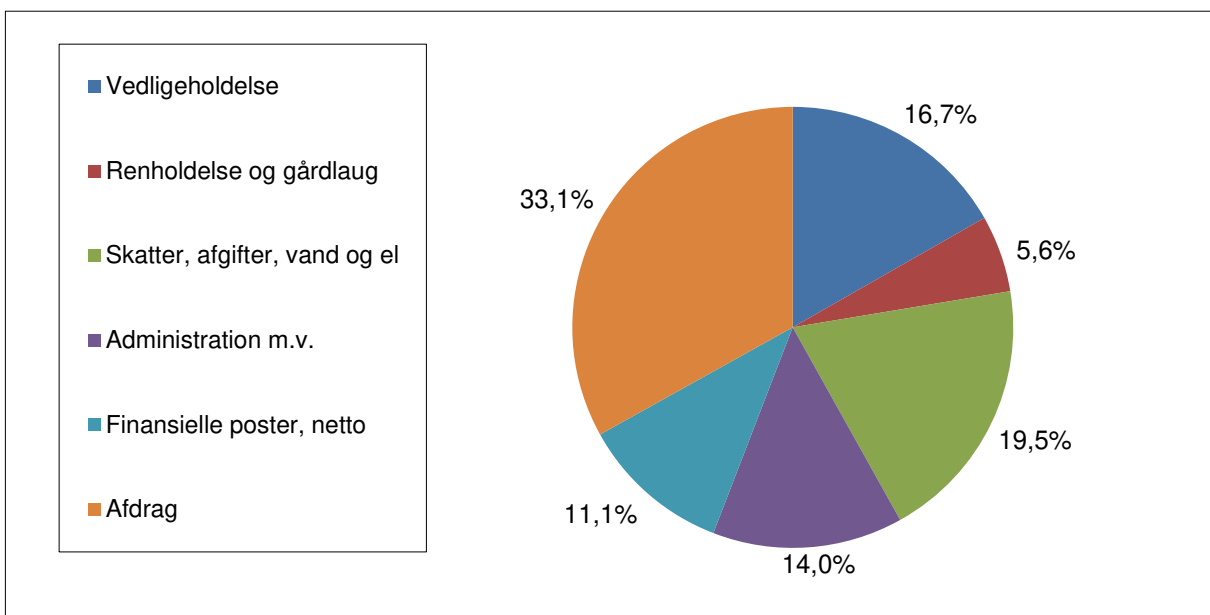
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag (ekskl. altanlån) pr. andels-m ² de sidste tre år	327	309	306

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	28.153	24.531
Valuarvurdering	28.520	24.851
Anskaffelsessum (kostpris)	8.746	7.621
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.986	4.345
Foreslået andelsværdi	21.552	18.779
Reserver uden for andelsværdi	1.983	1.727
		kr. pr. m ²
Boligafgift (ekskl. altantillæg) i gennemsnit pr. andels-m ²		690
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		901
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.361
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		16,7
Renholdelse og gårdlaug		5,6
Skatter, afgifter, vand og el		19,5
Administration m.v.		14,0
Finansielle poster, netto		11,1
Afdrag		33,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gas-Erik Bilag 4 til årsrapporten for 2020

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	96.000.000	24.851
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.673.143	1.727

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altantillæg)	690

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.552
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.986
K3	Teknisk andelsværdi	26.538

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michelle Helene Langberg Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-674183265584
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 04:05:41
Underskrevet med NemID

Helene Ravnholt Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-962795375564
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2021 kl.: 16:21:30
Underskrevet med NemID

Anders Wahrén

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-625859841817
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2021 kl.: 11:41:16
Underskrevet med NemID

Victor Sendra Gross Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-497963655987
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 06:36:41
Underskrevet med NemID

Diana Jensen

Som Dirigent NEM ID
RID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 13:03:27
Underskrevet med NemID

Diana Jensen

Som Administrator NEM ID
RID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 13:03:27
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fa2ec5d3m9p242484108