

**Andelsboligforeningen
Gas-Erik**

**Årsrapport for 2018
(14. regnskabsår)**

Budget for 2019

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 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20
Budget for 2019	21 - 22

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
Anders Wahrén
Michelle Langberg
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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 20. februar 2019

Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 20. februar 2019

Helene Ravnholt Jensen

Line Hvilsom
(formand)

Anders Wahrén

Michelle Langberg

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 21 - 22 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med 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 20. februar 2019
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. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 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. 640 af 30. maj 2018 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	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.251.000	Boligafgift	2.250.780	2.250.780
	376.000	Leje, beboelse	387.533	375.165
	201.000	Leje, erhverv	206.696	196.936
	57.000	Internetbidrag	59.760	55.420
	4.000	Ventelistegebyr	7.500	4.000
	0	Manglende deltagelse arbejdsweekend	15.300	6.900
	0	Øvrige indtægter	0	2.907
	<u>2.889.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.927.569</u>	<u>2.892.108</u>
		OMKOSTNINGER:		
	191.000	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	284.678	430.890
	-141.000	Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-214.739	-308.841
	0	Morarenter Realkredit Danmark	-4.938	4.938
	164.000	Grundskyld	163.560	153.578
	114.000	Dagrenovation	114.636	111.216
	35.000	Fortovsrenholdelse	25.971	34.537
	57.000	Fiberby	61.200	56.640
	60.000	Forsikringer	58.548	59.146
	70.000	Elforbrug	85.552	63.066
	146.000	Vandforbrug	159.264	145.612
1	195.000	Vicevært og renholdelse	210.110	192.536
2	40.000	Gårdanlæg	40.716	37.417
3	426.200	Reparation og vedligeholdelse	108.112	314.518
	0	Indbetalt til fællesvaskeri	15.654	0
	19.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	19.620	19.184
	108.000	Administrationshonorar	106.997	104.561
	18.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.300	18.000
4	50.000	Andre honorarer	39.531	54.706
	22.500	Kontor- og telefongodtgørelse	15.000	22.500
	15.000	Kontorhold, porto og gebyrer	8.403	12.775
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	3.393	9.746
	2.000	Selskabsskat, rest tidligere år	1.116	2.428
	70.000	Selskabsskat, indeværende år	0	45.870
	<u>1.672.000</u>	Omkostninger i alt	<u>1.320.684</u>	<u>1.585.023</u>
	<u>1.217.000</u>	Driftsresultat	<u>1.606.885</u>	<u>1.307.085</u>
		Resultatdisponering:		
	1.217.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.067.708	940.386
	0	Overført resultat	539.177	366.699
	<u>1.217.000</u>	Disponeret i alt	<u>1.606.885</u>	<u>1.307.085</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Offentlig vurdering	88.500.000	88.500.000
5	Altanbyggesag afsluttet i 2018	<u>3.113.181</u>	<u>1.762.118</u>
	Ejendommens værdi	<u>91.613.181</u>	<u>90.262.118</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 88.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>91.613.181</u>	<u>90.262.118</u>
	 Igangværende vindue-drænbyggesag (budget 6.600.000 kr.)	<u>5.927.854</u>	<u>0</u>
	Mellemregning med altanhavere i fælleslån:		
	Saldo 1. januar	76.872	
	Renter og bidrag altanlån	74.494	
	Afdrag altanlån	72.527	
	Opkrævede bidrag	<u>-147.972</u>	76.872
	Tilgodehavende dobbeltbetaling HOFOR	0	83.339
	Tilgodehavende udlæg køb af nøgle	480	0
	Tilgodehavende Københavns Kommune refusion gårdanlæg	13.164	14.770
	Tilgodehavende indbetalt a conto selskabsskat	22.000	0
	Energimærke, rest 10 år	23.125	23.125
	Forudbetalt vand a conto	<u>5.815</u>	<u>3.049</u>
	Tilgodehavender	<u>140.505</u>	<u>201.155</u>
	Nordea, driftskonto	3.886.789	3.621.575
	Nordea, bestyrelseskonto	<u>4.005</u>	<u>500</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.890.794</u>	<u>3.622.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.959.153</u>	<u>3.823.230</u>
	Aktiver i alt	<u><u>101.572.334</u></u>	<u><u>94.085.348</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
6	Egenkapital før reserver	62.630.400	62.630.400
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	6.600.000	1.400.000
	Reserve til værdiregulering	7.708.303	11.233.470
	Reserver i alt	14.308.303	12.633.470
	Egenkapital incl. reserver	76.938.703	75.263.870
7	Prioritetsgæld, kursværdi	22.089.841	17.824.046
	Indbetalt af andelshavere som har valgt straksbetaling altan	0	424.875
	Skyldig afregning fraflytter	4.629	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	251.979	232.358
	Deposita	147.362	142.175
	Forudbetalt leje	94.376	91.667
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	365.084	
	Afholdte udgifter	-347.756	41.716
	Skyldig selskabsskat 2017	1.005	35.870
	Skyldige omkostninger	2.027.111	28.771
	Gældsforpligtelser i alt	24.633.631	18.821.478
	Passiver i alt	101.572.334	94.085.348
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Bekæmpelse af væggelus	0	3.000
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	142.482	142.068
Mobilsug	42.286	43.350
Rengøring efter duer på loftrum	25.342	0
Vask og desinficering af gulv, vægge og gelænder	0	4.118
	<u>210.110</u>	<u>192.536</u>
Note 2 - Gårdanlæg:		
Flaskegenbrug	3.832	3.410
Gårdmand Bjørn, renholdelse	46.661	46.453
Indkøb maling og blomster m.v.	4.639	2.324
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-13.164	-14.770
Københavns Kommune, ekstra refusion af andel af udgifter	-1.252	0
	<u>40.716</u>	<u>37.417</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, fejlfinding på dørtelefon og ændring af HPFI-relæ m.v.	7.421	5.084
Faldstammer/kloak, rensning af faldstammer m.v.	13.166	0
Glarmester, udskiftning af termorude	3.296	0
Kloakarbejde, foreningens andel af skaktstopper	1.992	0
Låseservice, nye cylindre m.v.	5.516	100.669
Materialer og småanskaffelser, batterier	587	340
Større vedligeholdelse, reovering af varmekælder	0	5.457
Tagarbejde, reparation af faldrørs inddækning	0	71.519
Tømrer og snedker, justering af dørlukker og smøring af lås	790	19.313
Varmeanlæg, driftskontrol og kemisk rensning af vekslere m.v.	26.896	14.643
Varmemåler, fordampningsmåler	1.160	0
Ventilation, servicekontrakt inkl. nye filtre	9.233	3.834
VVS, udskiftning af pumpe m.v.	38.055	93.659
	<u>108.112</u>	<u>314.518</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
A4, Arkitekter, gennemgang af kælder m.v.	0	18.750
Cobblestone, ekstraarbejde fortovsordning	2.500	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	37.031	35.956
	<u>39.531</u>	<u>54.706</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Altanbyggesag afsluttet i 2018:	
Balco Kontech, hovedentreprise	2.826.444
A4 Arkitekter, projektering m.v.	159.500
Cobblestone, byggesagsadministration	96.250
København Kommune, byggesagsgebyr	11.688
Codan, entrepriseforsikring	6.299
Afsat skyldig 1 års gennemgang	10.000
Revisor, gennemgang af altanbyggsag	3.000
	3.113.181
 Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2018	1.957.200
	1.957.200
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2018	65.322.642
	65.322.642
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	-175.604
Årets kursregulering	264.991
	89.387
 Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2018	-4.473.838
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.067.708
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	72.527
Overført resultat	539.177
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	-460.150
Indbetalt af 3 andelshavere som har straks indbetalt for altan	394.853
Afregnet til 19 andelshavere som deltager i altanlån	-204.273
Regulering af reserve til fremtidig vedligeholdelse	-5.200.000
Regulering af reserve til værdiregulering	3.525.167
	-4.738.829
 Egenkapital i alt	 62.630.400

Noter

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	3.015.043	0	303.309	2.711.734	2.728.910
b)	3.878.143	0	390.135	3.488.008	3.510.100
c)	3.229.850	0	324.918	2.904.932	2.923.332
d)	4.584.325	-4.534.979	49.346	0	0
e)	0	10.206.000	0	10.206.000	10.030.457
f)	2.941.081	0	72.527	2.868.554	2.897.042
	<u>17.648.442</u>	<u>5.671.021</u>	<u>1.140.235</u>	<u>22.179.228</u>	<u>22.089.841</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 3.116.000, 0,6436%, udløber i 2027
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 4.008.000, 0,6436%, udløber i 2027
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, opr. 3.338.000, 0,6436%, udløber i 2027
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 4.650.000, 1,6712%, indfriet i året
- e) RealDK, fastforrentet obligationslån, 2,0000%, afdragsfrit indtil 1/4 2028, udløber i 2048
- f) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.965.000, 2,0764%, udløber i 2047
- f) 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.

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 til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 1.200.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 91.613.181.

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 10 - Forsikringsforhold:

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

	kr.
Note 11 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	62.630.400
Andelsindskud	1.957.200
Andelskronens værdi	32,00
	$\frac{62.630.400}{1.957.200} =$

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 35,94.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
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
transport	2.087	1.252.200	40.070.400	40.070.400

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.087	1.252.200	40.070.400	40.070.400
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
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 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 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 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	52	3.262	3.262	3.262
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	436	436	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	<p><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.</p>				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1889

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.613.181	23.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.308.303	3.704

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16

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	65
H3	Boliglejeindtægter	119

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	381	401	493

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.499
K3	Teknisk andelsværdi	23.699

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	81	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	81	28

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

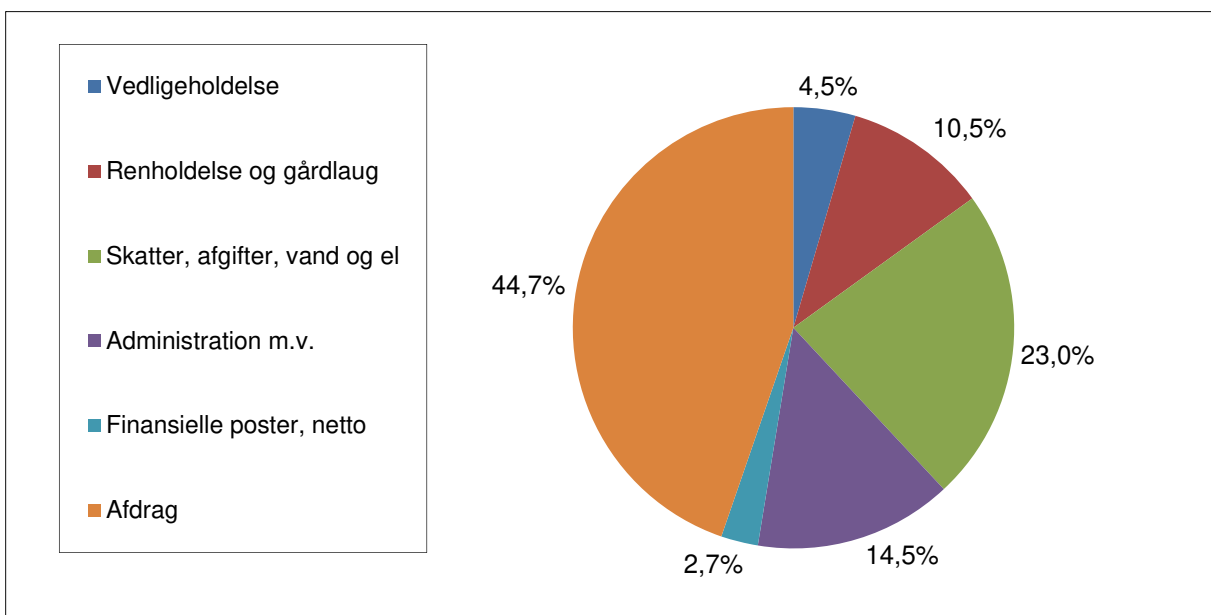
		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag (ekskl. altanlån) pr. andels-m ² de sidste tre år	320	288	327

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	28.085	23.716
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	8.060	6.806
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.499	3.799
Foreslået andelsværdi	19.200	16.213
Reserver uden for andelsværdi	4.386	3.704
		kr. pr. m ²
Boligafgift (ekskl. altantillæg) i gennemsnit pr. andels-m ²		690
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		889
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.285
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		79
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		4,5
Renholdelse og gårdlaug		10,5
Skatter, afgifter, vand og el		23,0
Administration m.v.		14,5
Finansielle poster, netto		2,7
Afdrag		44,7
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gas-Erik Bilag 4 til årsrapporten for 2018

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	91.613.181	23.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.308.303	3.704

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.499
K3	Teknisk andelsværdi	23.699

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

Budget for 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.250.780	2.251.000
Leje, beboelse	387.533	393.000
Leje, erhverv	206.696	212.000
Internetbidrag	59.760	62.000
Ventelistegebyr	7.500	8.000
Manglende deltagelse arbejdsweekend	15.300	8.000
Indtægter i alt	2.927.569	2.934.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	284.678	335.000
Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-214.739	-125.000
Morarenter Realkredit Danmark	-4.938	0
Grundskyld	163.560	173.000
Dagrenovation	114.636	130.000
Fortovsrenholdelse	25.971	16.000
Mobilsug	0	40.000
Fiberby	61.200	62.000
Forsikringer	58.548	68.000
Elforbrug	85.552	80.000
Vandforbrug	159.264	160.000
Vicevært og renholdelse	210.110	200.000
Gårdanlæg	40.716	42.000
Reparation og vedligeholdelse	108.112	305.500
Vindue-drænbyggesag	0	6.600.000
Køb af mobilsug anlæg	0	190.000
Indbetalt til fællesvaskeri	15.654	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	19.620	20.000
Administrationshonorar	106.997	109.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.300	18.500
Andre honorarer	39.531	50.000
Kontor- og telefongodtgørelse	15.000	15.000
Kontorhold, porto og gebyrer	8.403	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	3.393	10.000
Selskabsskat, rest tidligere år	1.116	0
Selskabsskat, indeværende år	0	0
Omkostninger i alt	1.320.684	8.509.000
Driftsresultat	1.606.885	-5.575.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.067.708	1.025.000
Anvendt reserve til vindue-drænbyggesag	0	-6.600.000
Overført resultat	539.177	0
Disponeret i alt	1.606.885	-5.575.000

Budget for 2019

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 2018.

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.”

Anders Wahrén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gas Erik

Serienummer: PID:9208-2002-2-625859841817

IP: 80.243.xxx.xxx

2019-04-10 11:43:13Z

NEM ID 

Line Hvilsom

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gas Erik

Serienummer: PID:9208-2002-2-949812116410

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-04-10 11:51:02Z

NEM ID 

Diana Jensen

Administrator

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:41587048

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-04-10 11:58:09Z

NEM ID 

Michelle Helene Langberg Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-674183265584

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-10 15:46:01Z

NEM ID 

Helene Ravnholt Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gas Erik

Serienummer: PID:9208-2002-2-962795375564

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-12 09:20:49Z

NEM ID 

Diana Jensen

Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:41587048

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-04-12 09:23:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T0122-K6E8S-WZPXB-0EYEZ-SCEID-03Z54

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>. 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>