

**Andelsboligforeningen  
Gas-Erik**

**Årsrapport for 2021  
(17. regnskabsår)**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## 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  
Pernille Agerbo  
Victor Sendra Gross Larsen

**Administrator**

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

**Revision**

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

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

---

**Bestyrelsens påtegning:**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2022

---

Helene Ravnholt Jensen

---

Michelle Langberg  
(formand)

---

Pernille Agerbo

---

Victor Sendra Gross Larsen

**Administrators påtegning:**

Som administrator i Andelsboligforeningen Gas-Erik skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 11. april 2022

---

Cobblestone A/S

## 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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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. april 2022

Redmark

Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes og måles i år til kostpris, hvor den tidligere var målt til dagsværdi. Prioritetsgælden indregnes i år til nominel restgæld, hvor den tidligere var indregnet og målt til kursværdi.

Sammenligningstillene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis. Effekten af ændringerne er at egenkapitalen pr. 31. december 2021 er reduceret med kr. 67.267.069 og pr. 31. december 2020 er reduceret med kr. 66.500.939. Balancesummen er både pr. 31. december 2021 og 31. december 2020 reduceret med kr. 66.560.793. Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **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.

"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.

#### **Hensatte forpligtelser:**

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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



## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2021 Budget <small>(ej revideret)</small>		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.322.540	Boligafgift	2.323.918	2.310.120
	299.836	Leje, beboelse	297.294	321.964
	234.362	Leje, erhverv	234.362	219.061
	65.820	Internetbidrag	67.410	65.758
	8.000	Ventelistegebyr	4.250	9.000
	8.000	Manglende deltagelse arbejdsweekend	0	-7.000
	112.000	Rentebidrag / ydelsesstøtte	113.465	114.214
	0	Øvrige indtægter	0	-220
	<u>3.050.558</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.040.699</u>	<u>3.032.897</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	310.000	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	223.112	253.642
	217.000	Omprøteringsomkostninger/kurstab	0	177.066
	0	Bankrenter	27.711	28.723
	181.662	Grundskyld	178.571	178.571
	152.431	Dagrenovation	152.274	135.190
	7.497	Fortovsrenholdelse	7.487	7.415
	40.000	Mobilsug	6.665	5.380
	66.240	Fiberby	70.500	68.310
	84.031	Forsikringer	84.031	82.101
	50.000	Elforbrug	62.953	59.713
	160.000	Vandforbrug	178.866	178.141
1	166.000	Vicevært og renholdelse	158.049	145.710
2	48.000	Gårdanlæg	40.239	30.244
3	275.000	Reparation og vedligeholdelse	641.914	522.031
	0	Foreningens andel af varme	829	-1.675
	15.276	Hensat indvendig vedligeholdelse	15.272	15.750
	114.820	Administrationshonorar	114.819	111.942
	19.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	18.500
4	51.550	Andre honorarer	84.567	88.372
	19.250	Kontor- og telefongodtgørelse	19.250	19.250
	13.500	Kontorhold, porto og gebyrer	14.783	12.474
	20.100	Møde- og foreningsomkostninger	9.061	14.814
	17.370	Selskabsskat	50.458	50.753
	<u>2.028.727</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.160.411</u>	<u>2.202.417</u>
	<u>1.021.831</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>880.288</u>	<u>830.480</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	1.117.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.038.200	1.031.544
	<u>-95.169</u>	Overført resultat	<u>-157.912</u>	<u>-201.064</u>
	<u>1.021.831</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>880.288</u>	<u>830.480</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdi	29.439.207	29.439.207
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.439.207</u>	<u>29.439.207</u>
	Mellemregning med altanhavere i fælleslån	122.716	72.959
	Tilgodehavende forsikringsager	5.599	0
	Tilgodehavende refusion Københavns Kommune	14.466	0
	Tilgodehavende udlæg	385	0
	Tilgodehavende afregning salg af loftsareal	47.458	0
	Energimærke, rest 6 år	13.875	16.188
	Forudbetalt vand a conto	7.683	7.310
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>212.182</u>	<u>96.457</u>
	Danske Bank, driftskonto	3.726.737	3.859.858
	Danske Bank, bestyrelseskonto	8.833	4.993
	Grundejernes Investeringsfond	2.532	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.738.102</u>	<u>3.864.851</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.950.284</u>	<u>3.961.308</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>33.389.491</u></u>	<u><u>33.400.515</u></u>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>5.341.619</u>	<u>6.043.093</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering	<u>8.417.466</u>	<u>6.673.143</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>8.417.466</u>	<u>6.673.143</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>13.759.085</u>	<u>12.716.236</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>208.608</u>	<u>194.863</u>
6	Prioritetsgæld, restgæld	19.044.662	20.151.112
	Skyldig afregning fraflytter	1.471	603
	Deposita og forudbetalt leje	208.661	208.205
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	389.540	
	Afholdte udgifter	<u>-325.634</u>	47.038
	Skyldig selskabsskat	41.016	32.776
	Skyldige omkostninger	<u>62.082</u>	<u>49.682</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>19.421.798</u>	<u>20.489.416</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>33.389.491</u></u>	<u><u>33.400.515</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2.021 kr.	2.020 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. januar	2.019.600	1.987.200
Solgt lejemål 08, 54m <sup>2</sup> af 600 kr. pr. m <sup>2</sup>	0	32.400
Solgt loftsareal tillagt andel 05, 3m <sup>2</sup> af 600 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.800	0
	2.021.400	2.019.600
 <b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. januar	0	66.560.793
Ændring af regnskabspraksis	0	-66.560.793
	0	0
 <b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	0	-72.284
Ændring af regnskabspraksis	0	72.284
	0	0
 <b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	4.023.493	2.904.515
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.038.200	1.031.544
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	116.481	75.595
Overført resultat	-157.912	-201.064
Merværdi ved salg af lejemål	44.280	996.268
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	0	48.411
Regulering af reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering	-1.744.323	-831.776
	3.320.219	4.023.493
 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.341.619</b>	<b>6.043.093</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Container, bortkørsel af affald	7.991	0
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	147.510	145.710
Haveanlæg, køb af lamper	3.600	0
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-1.052	0
	<u>158.049</u>	<u>145.710</u>
<b>Note 2 - Gårdanlæg:</b>		
Flaskegenbrug	4.798	5.804
Gårdmand Bjørn, renholdelse	48.855	48.125
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-13.414	-23.685
	<u>40.239</u>	<u>30.244</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefonanlæg, udskiftning af dørtelefonanlæg	0	232.738
Elektriker, montering af lamper	18.439	13.978
Faldstammer/kloak, etablering af nedløb	19.169	1.313
Gelænder, reparation	0	5.000
Kloakarbejde, fastgørelse af kloakdæksel	0	6.886
Låseservice	7.434	8.891
Materialer og småanskaffelser, arbejdsdag	2.185	2.245
Maler, maling af trapper m.v.	406.174	112.500
Murer, badeværelse	24.516	15.000
Tømrer og snedker, tømrerarbejde	1.250	44.799
Varmeanlæg, rens af veksler m.v.	115.553	29.943
Ventilation, servicekontrakt og udkald	9.682	10.181
VVS, udskiftning af ventiler m.v.	37.512	28.001
Udvendige arealer, cykelværn	0	10.556
	<u>641.914</u>	<u>522.031</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
A4 arkitekter og ingeniører, vedligeholdelsesplan	0	18.750
A4 arkitekter og ingeniører, mangelgennemgang	2.500	0
A4 arkitekter og ingeniører, udarbejdelse af notat om solceller	5.000	0
Belfor Danmark A/S, fugtteknisk undersøgelse	12.435	0
Cobblestone, låneomlægning/rådgivning	15.000	17.000
Cobblestone, gebyr for bankskifte	3.750	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	36.535	35.622
København Kommune	347	0
Plan1, vurdering salg lejlighed	0	3.500
Redmark, ændring af regnskabspraksis	5.000	0
Redmark, regnskabsassistance ifm. afslutning	4.000	0
Stad, valuarvurdering	0	13.500
	<u>84.567</u>	<u>88.372</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	22.550.000
Tilgang før 2009	627.358
Tilgang 2018, altanbyggesag	3.113.181
Tilgang 2019, vindues-/drænbyggesag	3.148.668
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>29.439.207</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>88.500.000</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	2.099.234	0	309.217	1.790.017	1.797.510
b)	2.700.170	0	397.735	2.302.435	2.312.073
c)	2.248.794	0	331.247	1.917.547	1.925.574
d)	2.718.914	2.699.769	19.145	0	0
e)	10.384.000	0	0	10.384.000	9.786.920
f)	0	2.748.000	97.337	2.650.663	2.516.309
	<b>20.151.112</b>	<b>5.447.769</b>	<b>1.154.681</b>	<b>19.044.662</b>	<b>18.338.386</b>

- 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 kontantlån, opr. 2.965.000, 2,0764%
- e) RealDK, fastforrentet obligationslån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048
- f) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.748.000, 0,6248%, udløber i 2041

### Note 7 - 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 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt nominelt kr. 1.417.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 29.439.207.

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 9 - 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.

		kr.
<b>Note 10 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		13.759.085
Reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering		-8.417.466
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	96.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-29.439.207	66.560.793
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-18.338.386	
Prioritetsgæld ifølge balancen	19.044.662	706.276
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		72.608.688
Andelsindskud		2.021.400
Andelskronens værdi	72.608.688    =	35,9200
	2.021.400	

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.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 35,9200.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 35,9200.

## Noter

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 40,0842.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 35,9200:

Bolignr. og adresse	Andels- indskud	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
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. (*)	27.000	42	905.184	969.840
08 - Eriksgade 4, 1. tv.	32.400	54	1.163.808	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
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
transport	1.425.600	2.373	51.142.896	51.207.552

(\*) Andel 05 har i 2021 tilkøbt 3 m<sup>2</sup> hems, som er udover de 42 m<sup>2</sup> BBR areal



## Noter

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

Bolig nr. og adresse	Andels- indskud	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.425.600	2.373	51.142.896	51.207.552
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>2.021.400</u>	<u>3.366</u>	<u>72.544.032</u>	<u>72.608.688</u>

## Note 11 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	54	3.366	3.366	3.312
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	332	332	386
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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter BBR areal, herudover betaler andele som har altan og ikke har straksbetalt denne, 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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	96.000.000	24.851
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.417.466	2.179

## Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	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 (ekskl. altantillæg)	690
H2	Erhvervslejeindtægter	71
H3	Boliglejeindtægter	88

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-539	247	262

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	21.571
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.596
K3	Teknisk andelsværdi	26.168

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	135	166
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	815	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	869	135	166

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34

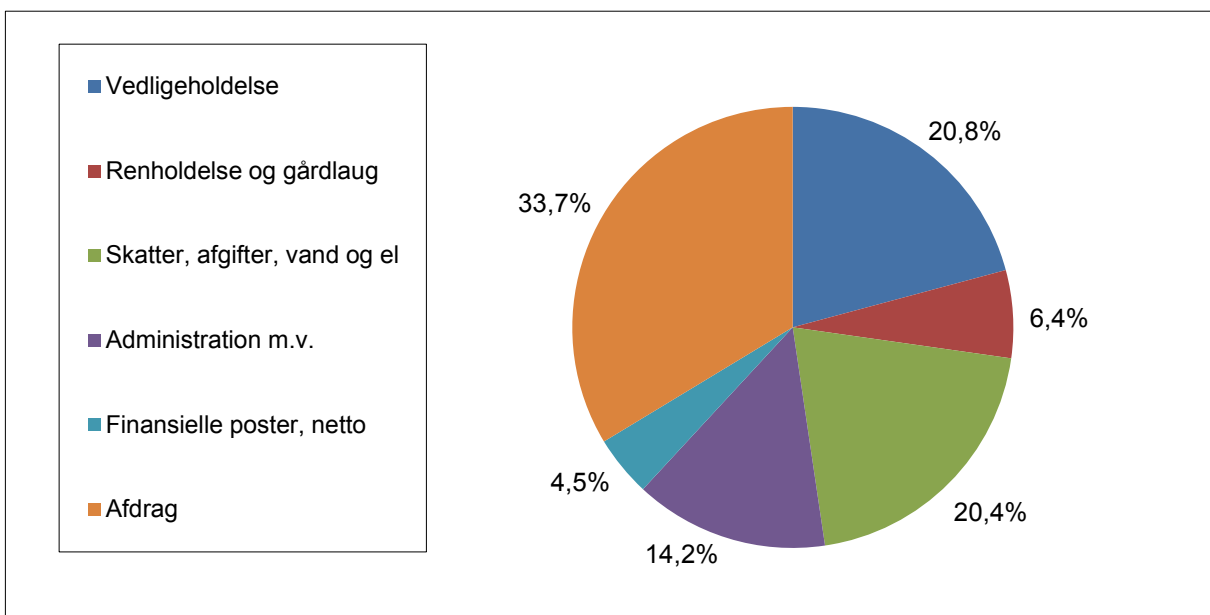
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag (ekskl. altanlån) pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	309	306	308

## Note 11 - 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	28.153	24.531
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	8.746	7.621
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.596	4.005
Foreslået andelsværdi	21.571	18.796
Reserver uden for andelsværdi	2.501	2.179
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift (ekskl. altantillæg) i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		690
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		895
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.455
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		20,8
Renholdelse og gårdlaug		6,4
Skatter, afgifter, vand og el		20,4
Administration m.v.		14,2
Finansielle poster, netto		4,5
Afdrag		33,7
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Gas-Erik

### Bilag 4 til årsrapporten for 2021

#### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	96.000.000	24.851
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.417.466	2.179

#### Boligafgift

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

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	21.571
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.596
K3	Teknisk andelsværdi	26.168

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34