

**Andelsboligforeningen
Gas-Erik**

Årsrapport for 2022
(18. regnskabsår)

Dette regnskab erstatter tidligere regnskab dateret 29. marts 2023.

Administrator:

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

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)
Anders Burlund
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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 17. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gas-Erik skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 17. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 17. april 2023
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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 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	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	2.324.606	2.322.540	2.323.918
	302.479	299.267	297.294
	246.222	239.122	234.362
	66.065	67.440	67.410
	9.850	5.000	4.250
	18.300	10.200	0
	99.929	115.000	113.465
	3.067.451	3.058.568	3.040.699
OMKOSTNINGER:			
	215.001	218.000	223.112
	0	39.000	0
	19.453	30.000	27.711
	178.571	178.572	178.571
	176.040	176.039	152.274
	7.501	7.500	7.487
	5.517	10.000	6.665
	69.375	70.500	70.500
	89.743	89.743	84.031
	115.080	80.000	62.953
	166.093	170.000	178.866
1	155.440	169.000	158.049
2	41.286	50.000	40.239
3	279.849	250.000	641.914
	0	0	829
	15.272	15.276	15.272
	117.552	117.550	114.819
	20.000	19.000	19.000
4	54.656	51.550	84.567
	15.600	19.250	19.250
	9.292	15.500	14.783
	15.156	12.500	9.061
	66.685	0	50.458
	1.833.162	1.788.980	2.160.411
	1.234.289	1.269.588	880.288
Resultatdisponering:			
	1.044.898	1.117.000	1.038.200
	189.391	152.588	-157.912
	1.234.289	1.269.588	880.288

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
5	29.439.207	29.439.207
	29.439.207	29.439.207
	128.268	122.716
	23.323	0
	0	5.599
	15.236	14.466
	12.248	385
	5.725	0
	7.534	0
	0	47.458
	11.563	13.875
	6.927	7.683
	210.824	212.182
	5.254.329	3.726.737
	8.795	8.833
	0	2.532
	5.263.124	3.738.102
	5.473.948	3.950.284
	34.913.155	33.389.491

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>8.691.387</u>	<u>5.341.619</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering	<u>6.432.000</u>	<u>8.417.466</u>
	Reserver i alt	<u>6.432.000</u>	<u>8.417.466</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>15.123.387</u>	<u>13.759.085</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>223.881</u>	<u>208.608</u>
6	Prioritetsgæld	<u>16.818.112</u>	<u>17.869.751</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>16.818.112</u>	<u>17.869.751</u>
6	Prioritetsgæld	1.051.639	1.174.911
	Forudbetalt boligafgift m.v.	53	0
	Skyldig afregning fraflytter	0	1.471
	Igangværende overdragelser	1.248.916	0
	Deposita og forudbetalt leje	214.848	208.661
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	388.100	
	Afholdte udgifter	<u>-315.749</u>	63.906
	Skyldig selskabsskat	56.922	41.016
	Skyldige omkostninger	<u>103.046</u>	<u>62.082</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.747.775</u>	<u>1.552.047</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.565.887</u>	<u>19.421.798</u>
	Passiver i alt	<u><u>34.913.155</u></u>	<u><u>33.389.491</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	2.021.400	2.019.600
Solgt loftsareal	0	1.800
	2.021.400	2.021.400
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	3.320.219	4.023.493
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	1.044.898	1.038.200
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	130.013	116.481
Overført resultat	189.391	-157.912
Merværdi ved salg af lejemål	0	44.280
Regulering af reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering	1.985.466	-1.744.323
	6.669.987	3.320.219
 Egenkapital før reserver	 8.691.387	 5.341.619

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Container, bortkørsel af affald	456	7.991
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	151.020	147.510
Haveanlæg, køb af planter	5.438	3.600
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-1.474	-1.052
	<u>155.440</u>	<u>158.049</u>
Note 2 - Gårdanlæg:		
Flaskegenbrug	4.330	4.798
Gårdmand Bjørn, renholdelse	50.718	48.855
Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-13.762	-13.414
	<u>41.286</u>	<u>40.239</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af signal på porttelefon	31.349	18.439
Faldstammer/kloak, etablering af nedløb	0	19.169
Låseservice	17.465	7.434
Materialer og småanskaffelser	1.583	2.185
Maler, maling af trapper m.v.	0	406.174
Murer, nyt flisegulv m.v.	66.807	24.516
Smed, opretning af hegnmodul	4.375	0
Tømrer og snedker, montering af fodpaneler	11.000	1.250
Varmeanlæg, regulering af vandcirkulering m.v.	123.903	115.553
Ventilation, servicekontrakt	10.073	9.682
VVS, udskiftning af radiator	13.294	37.512
	<u>279.849</u>	<u>641.914</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
A4 arkitekter og ingeniører, mangelgennemgang	0	2.500
A4 arkitekter og ingeniører, udarbejdelse af notat om solceller	0	5.000
Belfor Danmark A/S, fugtteknisk undersøgelse	0	12.435
Cobblestone, låneomlægning/rådgivning	0	15.000
Cobblestone, gebyr for bankskifte	0	3.750
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	42.156	36.535
København Kommune	0	347
Redmark, ændring af regnskabspraksis	0	5.000
Redmark, regnskabsassistance ifm. afslutning	0	4.000
Stad Valuar, valuarvurdering	12.500	0
	<u>54.656</u>	<u>84.567</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, vindues-/drænbyggesag	3.148.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	29.439.207
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	88.500.000

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering, foretaget den 10. marts 2023 af vurderingschef, ejendomsmægler MDE, diplomvaluar, valuar og HD(F), Emil Ellekilde, Stad Valuar, Østerfælled Torv 10. 1. sal, 2100 København.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,10%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 89.800.000 eller 131.200.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	1.790.017	311.212	1.478.805	1.412.254
b)	2.302.435	400.301	1.902.134	1.816.532
c)	1.917.547	333.385	1.584.162	1.512.870
d)	10.384.000	0	10.384.000	7.244.917
e)	2.650.663	130.013	2.520.650	1.945.068
	19.044.662	1.174.911	17.869.751	13.931.641
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-1.051.639	-1.051.639
			16.818.112	12.880.002

- 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, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån, 0,6248%, udløber i 2041.
- e) Altanlån betales af deltagere i altanlån.

Noter

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.

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.

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

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

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		15.123.387
Reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering		-6.432.000
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2 litra b	107.200.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-29.439.207	77.760.793
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balancen	17.869.751	
Kursværdi prioritetsgæld	-13.931.641	3.938.110
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		90.390.290
Andelsindskud		2.021.400
Andelskronens værdi	90.390.290	=
	2.021.400	44,7167

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

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 44,7167.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 47,8986.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 44,7167:

Bolignr. og adresse	Andels- indskud	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Eriksgade 2, 1.	30.000	50	1.077.600	1.341.500
02 - Eriksgade 2, 2.	30.000	50	1.077.600	1.341.500
03 - Eriksgade 2, 3.	30.000	50	1.077.600	1.341.500
04 - Eriksgade 2, 4.	30.000	50	1.077.600	1.341.500
05 - Eriksgade 2, 5. (*)	27.000	42	969.840	1.207.350
08 - Eriksgade 4, 1. tv.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
09 - Eriksgade 4, 1. th.	39.000	65	1.400.880	1.743.950
11 - Eriksgade 4, 2. th.	39.000	65	1.400.880	1.743.950
12 - Eriksgade 4, 3.	71.400	119	2.564.688	3.192.771
14 - Eriksgade 4, 4. tv.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
15 - Eriksgade 4, 4. th.	39.000	65	1.400.880	1.743.950
16 - Eriksgade 4, 5. tv.	30.600	51	1.099.152	1.368.330
17 - Eriksgade 4, 5. th.	34.800	58	1.250.016	1.556.140
18 - Gasværksvej 24, 1. tv.	45.000	75	1.616.400	2.012.250
19 - Gasværksvej 24, 1. th.	30.600	51	1.099.152	1.368.330
20 - Gasværksvej 24, 2. tv.	45.000	75	1.616.400	2.012.250
21 - Gasværksvej 24, 2. th.	30.600	51	1.099.152	1.368.330
22 - Gasværksvej 24, 3.	75.600	126	2.715.552	3.380.581
24 - Gasværksvej 24, 4. tv.	45.000	75	1.616.400	2.012.250
26 - Gasværksvej 24, 5. tv.	40.200	67	1.443.984	1.797.610
27 - Gasværksvej 24, 5. th.	28.800	48	1.034.496	1.287.840
28 - Eriksgade 8, st.	34.200	57	1.228.464	1.529.310
29 - Eriksgade 8, 1.	34.200	57	1.228.464	1.529.310
30 - Eriksgade 8, 2.	34.200	57	1.228.464	1.529.310
31 - Eriksgade 8, 3.	34.200	57	1.228.464	1.529.310
32 - Eriksgade 8, 4.	34.200	57	1.228.464	1.529.310
33 - Eriksgade 8, 5.	31.800	53	1.142.256	1.421.990
34 - Eriksgade 10, st.	76.800	128	2.758.656	3.434.241
36 - Eriksgade 10, 1. tv.	35.400	59	1.271.568	1.582.970
37 - Eriksgade 10, 1. th.	41.400	69	1.487.088	1.851.270
transport	1.162.800	1.935	41.767.776	51.996.552

(*) Andel 05 har i 2021 tilkøbt 3 m² hems, som er udover de 42 m² 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	1.162.800	1.935	41.767.776	51.996.552
38 - Eriksgade 10, 2. tv.	35.400	59	1.271.568	1.582.970
39 - Eriksgade 10, 2. th.	41.400	69	1.487.088	1.851.270
40 - Eriksgade 10, 3. tv.	35.400	59	1.271.568	1.582.970
41 - Eriksgade 10, 3. th.	41.400	69	1.487.088	1.851.270
42 - Eriksgade 10, 4. tv.	35.400	59	1.271.568	1.582.970
43 - Eriksgade 10, 4. th.	41.400	69	1.487.088	1.851.270
44 - Eriksgade 10, 5. tv.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
45 - Eriksgade 10, 5. th.	38.400	64	1.379.328	1.717.120
46 - Eriksgade 12, st. tv.	39.600	66	1.422.432	1.770.780
47 - Eriksgade 12, st. th.	33.000	55	1.185.360	1.475.650
48 - Eriksgade 12, 1. tv.	39.600	66	1.422.432	1.770.780
49 - Eriksgade 12, 1. th.	33.000	55	1.185.360	1.475.650
50 - Eriksgade 12, 2. tv.	39.600	66	1.422.432	1.770.780
51 - Eriksgade 12, 2. th.	33.000	55	1.185.360	1.475.650
52 - Eriksgade 12, 3. tv.	39.600	66	1.422.432	1.770.780
53 - Eriksgade 12, 3. th.	33.000	55	1.185.360	1.475.650
54 - Eriksgade 12, 4. tv.	39.600	66	1.422.432	1.770.780
55 - Eriksgade 12, 4. th.	33.000	55	1.185.360	1.475.650
56 - Eriksgade 12, 5. tv.	36.600	61	1.314.672	1.636.630
57 - Eriksgade 12, 5. th.	30.600	51	1.099.152	1.368.330
59 - Eriksgade 14, 1.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
60 - Eriksgade 14, 2.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
62 - Eriksgade 14, 4.	32.400	54	1.163.808	1.448.820
63 - Eriksgade 14, 5.	30.000	50	1.077.600	1.341.500
	<u>2.021.400</u>	<u>3.366</u>	<u>72.608.688</u>	<u>90.390.290</u>

Note 11 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.366	3.366	3.366
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	332	332	332
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 det oprindelige indskud, 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.</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	

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.200.000	27.750
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.432.000	1.665

Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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	75
H3	Boliglejeindtægter	90

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	247	262	367

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	26.854
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.187
K3	Teknisk andelsværdi	31.040

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	135	166	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	135	166	72

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

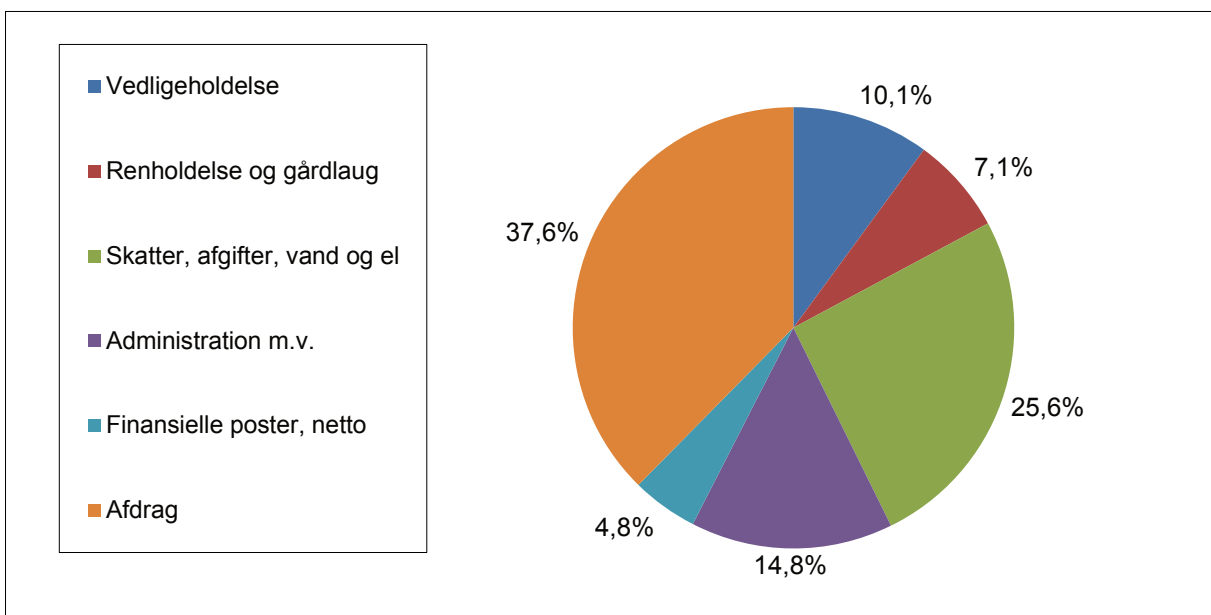
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag (ekskl. altanlån) pr. andels-m ² de sidste tre år	306	308	310

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	28.153	24.531
Valuarvurdering	31.848	27.750
Anskaffelsessum (kostpris)	8.746	7.621
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.187	3.648
Foreslået andelsværdi	26.854	23.399
Reserver uden for andelsværdi	1.911	1.665
		kr. pr. m ²
Boligafgift (ekskl. altantillæg) i gennemsnit pr. andels-m ²		690
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		911
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.528
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		10,1
Renholdelse og gårdlaug		7,1
Skatter, afgifter, vand og el		25,6
Administration m.v.		14,8
Finansielle poster, netto		4,8
Afdrag		37,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Gas-Erik

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.200.000	27.750
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.432.000	1.665

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	26.854
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.187
K3	Teknisk andelsværdi	31.040

Vedligeholdelse

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

Friværdi

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

Michelle Langberg Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michelle Helene Langberg Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 43d63479-4e0d-4f04-80b9-9cbfe6eb3f6d
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 11:35:41
Underskrevet med MitID



Pernille Agerbo

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pernille Lysgård Agerbo
Bestyrelsesmedlem
ID: 79f963b0-f085-43d9-8f48-b9b453e33090
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 18:31:39
Underskrevet med MitID



Victor Sendra Gross Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Victor Sendra Gross Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: c3da0069-9012-4e24-9d63-c5e80b17b5a9
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 12:01:36
Underskrevet med MitID



Anders Burlund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Preben Burlund
Bestyrelsesmedlem
ID: a3f19790-5523-43ab-8eb1-fea08afa61b7
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 11:47:03
Underskrevet med MitID



Diana Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Diana Jensen
Dirigent
ID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 13:11:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Diana Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Diana Jensen
Referent
ID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 13:11:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Diana Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Diana Jensen
Administrator
ID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 13:11:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørn Munch

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jørn Munch
Revisor
ID: 41834749
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 13:43:35
Underskrevet med NemID

NEM ID