

**A/B Gersonshus
Gersonsvej 63-83 og
Tranegårdsvej 27-29 og 29 A-E
2900 Hellerup
cvr. nr.: 27 56 81 14**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2016 - 31.12.2016

14. regnskabsår

DATA REVISION

Registrerede revisorer

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

A/B Gersonshus

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-20
Nøgletal og udvalgte informationer.....	21
Andelskroneberegning.....	22-25
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	26-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Gersonshus
Gersonsvej 63-83 og
Tranegårdsvej 27-29 og 29 A-E
2900 Hellerup
www.gersonshus.dk

Bestyrelse: Torben de Lemos
Morten Vallin
Nicole Moen
Gert Christensen
Rune Korsgaard
Flemming Dam
Benedicte Flaman

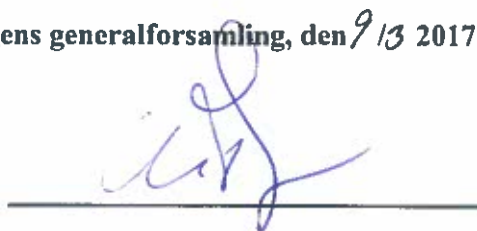
Suppleant:

Administrator: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 9/13 2017

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Gersonshus.

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16/2/2017

Administrator


Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Lis Jørgensen

Gentofte, den 16/2/2017

Bestyrelsen


Torben de Lemos
Formand


Morten Vallin


Nicole Moen


Gert Christensen


Rune Korsgaard


Flemming Dam


Benedicte Flaman

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Gersonshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gersonshus for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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. Fejlinformationer 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.

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 16/2/2017

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gersonshus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) 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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførelse af årets resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		5.329.422	5.281	5.397
Lejeindtægter.....	1	2.952.724	2.951	2.932
Vaskeriindtægter.....		53.977	75	60
Øvrige indtægter.....		4.966	0	0
Indtægter i alt.....		8.341.089	8.306	8.389
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	802.257	884	869
Forbrugsafgifter.....	3	886.557	845	937
Renholdelse.....	4	754.842	766	755
Vedligeholdelse, løbende.....	5	767.389	900	900
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	4.913.936	6.000	6.000
Foreningsomkostninger.....	7	432.229	398	394
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	124.248	111	123
Lejetab og tomgangsleje.....	9	320.688	276	158
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	64.944	69	59
Omkostninger i alt.....		9.067.090	10.248	10.194
Resultat før finansielle poster.....		-726.001	-1.942	-1.805
Finansielle indtægter.....	10	0	1	0
Finansielle omkostninger.....	11	2.790.583	2.422	2.559
Finansielle poster, netto.....		2.790.583	2.421	2.559
Resultat før skat.....		-3.516.584	-4.363	-4.364
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-3.516.584	-4.363	-4.364
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".....		0	-6.000	-6.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-34.256	0	-50
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		973.683	974	1.596
Overført restandel af årets resultat.....		-4.456.011	664	91
Disponeret i alt.....		-3.516.584	-4.363	-4.364

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Aktiver	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte.....	12	270.500.000	255.200
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 12.2.2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 99.000.000			
Anlægsaktiver.....		270.500.000	255.200
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		42.151	30
Mellemregning igangværende salg.....		5.508	0
Øvrige tilgodehavender.....		77.808	19
Tilgodehavender.....		125.467	49
Likvide beholdninger.....	13	4.074.801	3.433
Omsætningsaktiver.....		4.200.268	3.482
Aktiver.....		274.700.268	258.682

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Passiver	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Andelsindskud.....		4.997.650	4.890
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		158.986.112	143.686
Overført resultat m.v.....		-16.370.389	-13.968
	14	147.613.373	134.608
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		4.632.676	2.785
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		6.000.000	6.000
Andre reserver.....	15	10.632.676	8.785
Egenkapital.....		158.246.049	143.393
Prioritetsgæld.....	16	111.766.104	112.702
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.883.801	109
Varmeregnskab, igangværende.....	18	66.635	255
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	347.845	374
Øvrig gæld.....	20	1.675.977	1.180
Mellemregning med administrator.....		5.129	0
Deposita.....		708.728	670
Gældsforpligtelser.....	17	116.454.219	115.289
Passiver.....		274.700.268	258.682
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		729.534	761	671
Moderniseringstillæg, beboelseslejemål.....		149.183	149	149
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		1.698.679	1.668	1.725
Lejeindtægter, antenne.....		51.773	51	52
Lejeindtægter, klubværelser inkl el-bidrag.....		137.136	137	145
Lejeindtægter, carporte/kælder.....		186.419	184	190
		2.952.724	2.951	2.932
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		568.728	569	569
Forsikringer, inkl bonus i år 2016.....		233.529	315	300
		802.257	884	869
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		440.129	375	466
Renovation.....		325.765	330	330
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		120.663	140	140
		886.557	845	937
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		511.945	511	515
Trapperengøring.....		195.528	225	210
Øvrig renholdelse, skadedyr.....		47.369	30	30
		754.842	766	755

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		158.666		
Tag og tagrender.....		88.026		
Elektriker.....		85.292		
Maler.....		40.231		
Murer.....		27.914		
Låseservice inkl nøglesalg.....		15.759		
Glarmester.....		11.598		
Tømrer og snedker.....		21.506		
Kloakservice.....		66.064		
Vejvedligeholdelse.....		6.920		
Varmeanlæg.....		45.719		
Vaskeriudgifter, ny strygerulle.....		74.663		
Hårde hvidevarer.....		7.764		
Haveanlæg, maskiner og værktøj.....		67.048		
Maskindrift.....		7.050		
Teknisk bistand, i øvrigt.....		43.169		
Budgetposter.....			900	900
		767.389	900	900
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Facadeistandsættelser 2016.....		4.432.362		
Følgeudgifter, byggestrøm, forsikring mv.....		120.731		
Teknisk bistand, byggesager, skimmel mv.....		360.843		
Budgetposter.....			6.000	6.000
		4.913.936	6.000	6.000
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		249.000	249	253
Advokathonorar.....		52.271	25	10
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		28.982	33	30
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		54.673	55	55
Porto og PBS gebyrer m.v.....		46.303	35	45
		432.229	398	394

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		33.750	33	34
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		43.663	35	40
Valuarvurdering.....		20.000	20	20
Varmeudgifter fælleslokale.....		7.181	3	10
IT-udgifter, hjemmeside.....		19.654	20	20
		124.248	111	123
Lejetab og tomgangsleje	9			
Udlejning af erhverv.....		0	25	10
Tomgang, tab og forbrugsafgifter.....		45.609	75	30
Tomgangsleje i året.....		275.079	176	-
<u>Tomgangsleje 2017 - 9 mdr:</u>				
Gersonsvej 63-65 kld (pr mdr 11.603).....				104
Gersonsvej 69 kld (pr mdr 1.500).....				14
		320.688	276	158
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		0	1	0
		0	1	0
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		2.788.667	2.422	2.309
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		34.256	0	50
Refusion af bidrag vedr år 2015.....		-33.072	0	0
Negativ indlånsrente.....		732	0	0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		0	0	200
		2.790.583	2.422	2.559

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte	12		
Kostpris pr. 1.1.2016.....		111.513.888	111.514
Tilgang.....		0	0
Vedligeholdelsesandel 50 %.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....		111.513.888	111.514
Opskrivninger pr. 1.1.2016.....		143.686.112	122.486
Årets opskrivning.....		15.300.000	21.200
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2016.....		158.986.112	143.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016.....		270.500.000	255.200

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2016 i henhold til vurdering af 12.2.2017 af Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 udgør kr 99.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,64 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,64 pct til 2,14 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 63,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 6.323 til kr. 8.677.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	13		
Danske Bank, driftskonto.....		4.071.894	3.433
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelse/vicevært.....		2.907	0
		4.074.801	3.433

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2016.....	4.889.650	143.686.112	-13.968.237
Tilgang nye andele, bolig nr 26 og 43.....	108.000		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			2.962.012
Årets opskrivning af ejendom.....		15.300.000	
Overført til andre reserver.....			-1.847.580
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-34.256
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			973.683
Overført restandel af årets resultat.....			-4.456.011
Saldo pr. 31.12.2016.....	4.997.650	158.986.112	-16.370.389
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2016.....		2.785.096	6.000.000
Overført fra "overført resultat".....		1.847.580	0
Saldo pr. 31.12.2016.....		4.632.676	6.000.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	16				
	Restgæld 1.1.2016	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2016	Kursværdi 31.12.2016
1. BRF 4% stående lån	25.182.000		1.120.599	0	0
2. BRF 2,2% kontantlån			0	25.220.000	25.220.000
3. RD 1,0% F5	25.939.000		366.959	25.939.000	26.270.331
4. RD 2,2% kontantlån	39.280.787	973.683	1.009.982	38.307.104	36.892.407
5. RD 0,9% F9	22.300.000		291.127	22.300.000	21.067.239
	<u>112.701.787</u>	<u>973.683</u>	<u>2.788.667</u>	<u>111.766.104</u>	<u>109.449.977</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i BRF Kredit og Realkredit Danmark:

1. BRF 4% stående lån

Det stående lån er pr 1.1.2017 omlagt til lån nr 2

2. BRF 2,2%

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,2313% frem til år 2046, hvor lånet er tilbagebetalt.

3. RD 1,0% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,982%, der er låst fast frem til 1.4.2017, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2021.

Det er i budgettet for år 2017 forudsat at lånet omlægges til et afdragsfrit F9-lån pr 1.4.2017

4. RD 2,2%

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,1652% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt.

5. RD 0,9% F9

F9-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,8740%, der er låst fast frem til 1.4.2024, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2024.

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 110.170.205 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		1.195.465	1.310
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.128.830	1.055
		66.635	255
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.1.2016.....		373.702	473
Hensat året 2016.....		64.944	71
		438.646	544
Frasolgt i året 2016.....		-72.074	-111
Anvendt i året 2016.....		-18.727	-60
Saldo pr. 31.12.2016.....		347.845	374
Øvrig gæld	20		
BRF Kredit, omlægning forfald 4/1/2017.....		276.406	0
Tømrerfirmaet Hugo Svaneeng, facade.....		0	823
Tegnstuen Svalebæk, facade.....		68.888	74
Kenneth Riis A/S, udskiftning vinduer mv.....		1.069.168	25
Gentofte fjernvarme.....		71.150	16
Wiborg og Partnere, Valuar.....		20.000	19
Bestyrelsesgodtgørelse.....		33.750	30
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		29.000	29
Skyldig a-skat mv.....		12.950	12
Skyldig moms.....		18.457	61
Øvrige gældsposter.....		76.208	92
		1.675.977	1.180

NOTER TIL BALANCEN

Note

Eventualforpligtelser

21

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev nominelt kr 2.500.000, der ligger til opbevaring i banken.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaveme hæfter ikke gælden i kreditforeningen.

Ejendommen er frivillig momsregistreret og der er en momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaveme

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 14 lejligheder med i alt 1.459 m² og tilbagekøbt 1 på 62 m² (indeholdt i de afhændede) siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gersonshus anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra stiftelsen udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboligere.....	84	9.995,30
Boliglejemål.....	14	1.458,00
Klubværelser.....	9	225,00
Erhvervslejemål inkl kældre.....	45	3.172,00
	152	14.850,30

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.905	6.667
Valuarvurdering.....	27.063	18.215
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	11.157	7.509
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	11.231	
Foreslået andelsværdi.....	15.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.064	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	540
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	555
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	540

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	44
Øvrige omkostninger.....	26
Finansielle poster, netto.....	22
Afdrag.....	8
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	64

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægtemes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		147.613.373	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	111.766.104		
Prioritetsgæld, kursværdi	109.449.977	2.316.127	
		<u>149.929.500</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2016			
Andelsværdi pr m²		<u>149.929.500</u> 9.995,3	15.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9.3.2016)			14.000,00

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Gersonsvej 63, st.tv.	138,0	69.000	2.070.000
2	Gersonsvej 63, st.th.	130,0	65.000	1.950.000
3	Gersonsvej 63, 1.tv.	138,0	69.000	2.070.000
4	Gersonsvej 63, 1.th.	130,0	65.000	1.950.000
5	Gersonsvej 63, 2.tv.	126,0	63.000	1.890.000
6	Gersonsvej 63, 2.th.	126,0	63.000	1.890.000
7	Gersonsvej 65, st.tv.	111,0	55.500	1.665.000
8	Gersonsvej 65, st.th.	150,0	75.000	2.250.000
9	Gersonsvej 65, 1.tv.	131,0	65.500	1.965.000
10	Gersonsvej 65, 1.th.	127,0	63.500	1.905.000
11	Gersonsvej 65, 2.tv.	126,0	63.000	1.890.000
12	Gersonsvej 65, 2.th.	126,0	63.000	1.890.000
13	Gersonsvej 67, st.tv.	154,3	77.150	2.314.500
14	Gersonsvej 67, st.th.	108,0	54.000	1.620.000
16	Gersonsvej 67, 1.tv.	128,0	64.000	1.920.000
17	Gersonsvej 67, 2.th.	125,0	62.500	1.875.000
18	Gersonsvej 67, 2.tv.	125,0	62.500	1.875.000
19	Gersonsvej 69, st.tv.	152,0	76.000	2.280.000
20	Gersonsvej 69, st.th.	130,0	65.000	1.950.000
21	Gersonsvej 69, 1.tv.	130,0	65.000	1.950.000
22	Gersonsvej 69, 1.th.	129,0	64.500	1.935.000
23	Gersonsvej 69, 2.tv.	125,0	62.500	1.875.000
24	Gersonsvej 69, 2.th.	128,0	64.000	1.920.000
25	Gersonsvej 71, st.tv.	156,0	78.000	2.340.000
26	Gersonsvej 71, st.th.	108,0	54.000	1.620.000
27	Gersonsvej 71, 1.tv.	131,0	65.500	1.965.000
29	Gersonsvej 71, 2.tv.	135,0	67.500	2.025.000
30	Gersonsvej 71, 2.th.	129,0	64.500	1.935.000
31	Gersonsvej 73, st.tv.	125,0	62.500	1.875.000
32	Gersonsvej 73, st.th.	125,0	62.500	1.875.000
33	Gersonsvej 73, 1.tv.	126,0	63.000	1.890.000
34	Gersonsvej 73, 1.th.	126,0	63.000	1.890.000
35	Gersonsvej 73, 2.th.	125,0	62.500	1.875.000
36	Gersonsvej 73, 2.tv.	125,0	62.500	1.875.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
37	Gersonsvej 75, st.tv.	133,0	66.500	1.995.000
38	Gersonsvej 75, st.th.	125,0	62.500	1.875.000
39	Gersonsvej 75, 1.th.	136,0	68.000	2.040.000
41	Gersonsvej 75, 2.th.	126,0	63.000	1.890.000
42	Gersonsvej 75, 2.tv.	121,0	60.500	1.815.000
43	Gersonsvej 77, st.tv.	108,0	54.000	1.620.000
44	Gersonsvej 77, st.th.	115,0	57.500	1.725.000
45	Gersonsvej 77, 1.tv.	108,0	54.000	1.620.000
46	Gersonsvej 77, 1.th.	115,0	57.500	1.725.000
47	Gersonsvej 77, 2.tv.	104,0	52.000	1.560.000
49	Gersonsvej 79, st.th.	140,0	70.000	2.100.000
50	Gersonsvej 79, st.tv.	176,0	88.000	2.640.000
51	Gersonsvej 79, 1.th.	140,0	70.000	2.100.000
52	Gersonsvej 79, 1.tv.	176,0	88.000	2.640.000
53	Gersonsvej 79, 2.th.	135,0	67.500	2.025.000
54	Gersonsvej 79, 2.tv.	176,0	88.000	2.640.000
55	Gersonsvej 81, st.tv.	120,0	60.000	1.800.000
56	Gersonsvej 81, st.th.	132,0	66.000	1.980.000
57	Gersonsvej 81, 1.tv.	120,0	60.000	1.800.000
58	Gersonsvej 81, 1.th.	135,0	67.500	2.025.000
59	Gersonsvej 81, 2.tv.	120,0	60.000	1.800.000
60	Gersonsvej 81, 2.th.	130,0	65.000	1.950.000
61	Gersonsvej 83, st.tv.	113,0	56.500	1.695.000
62	Gersonsvej 83, st.th.	65,0	32.500	975.000
63	Gersonsvej 83, 1.tv.	113,0	56.500	1.695.000
64	Gersonsvej 83, 1.th.	110,0	55.000	1.650.000
65	Gersonsvej 83, 2.tv.	107,0	53.500	1.605.000
66	Gersonsvej 83, 2.th.	108,0	54.000	1.620.000
70	Tranegårdsvej 27, 1.th.	95,0	47.500	1.425.000
71	Tranegårdsvej 27, 1.tv.	103,0	51.500	1.545.000
72	Tranegårdsvej 27, 2.th.	92,0	46.000	1.380.000
73	Tranegårdsvej 27, 2.tv.	103,0	51.500	1.545.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
82	Tranegårdsvej 29a, st.th.	114,0	57.000	1.710.000
83	Tranegårdsvej 29a, 1.tv.	95,0	47.500	1.425.000
84	Tranegårdsvej 29a, 1.th.	114,0	57.000	1.710.000
86	Tranegårdsvej 29a, 2.th.	114,0	57.000	1.710.000
87	Tranegårdsvej 29b, st.tv.	88,0	44.000	1.320.000
88	Tranegårdsvej 29b, st.th.	88,0	44.000	1.320.000
89	Tranegårdsvej 29b, 1.tv.	88,0	44.000	1.320.000
90	Tranegårdsvej 29b, 1.th.	88,0	44.000	1.320.000
93	Tranegårdsvej 29c, 1.tv.	88,0	44.000	1.320.000
94	Tranegårdsvej 29c, 1.th.	88,0	44.000	1.320.000
95	Tranegårdsvej 29d, st.tv.	88,0	44.000	1.320.000
96	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	103,0	51.500	1.545.000
97	Tranegårdsvej 29d, 1.tv.	88,0	44.000	1.320.000
98	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	101,0	50.500	1.515.000
99	Tranegårdsvej 29e, st.tv.	93,0	46.500	1.395.000
101	Tranegårdsvej 29e, 1.tv.	93,0	46.500	1.395.000
102	Tranegårdsvej 29e, 1.th.	98,0	49.000	1.470.000
103	Gersonsvej 63a, st.	62,0	31.000	930.000
		9.995,3	4.997.650	149.929.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2016
Seneste regnskabsperiode	2016

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	84	10.405
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	24	1.735
B4	Erhvervslejemål.....	31	2.491
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	139	14.631

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?	X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2003
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1931 og 1933

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

Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr 270.500.000	Gns kr pr m ² 18.488
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.632.676	727
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	519
H2	Erhvervslejeindtægter.....	187
H3	Boliglejeindtægter.....	93

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-144	-363	-338

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	14.409
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.788
K3	Teknisk andelsværdi.....	25.198

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	0	71	94