

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2014 - 31.12.2014

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side


Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-23
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	24-25

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
Lars Stevens
Gert Christensen
Rune Korsgaard
Carsten Frank
Flemming Dam
- Suppleant:** Nicole Moen
- 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 ^{12/3}2015

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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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 18/2/2015

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Anne-Mette Westrup Milner

Gentofte, den 18/2/2015

Bestyrelsen

Torben de Lemos
Formand

Morten Vallin

Lars Stevens

Gert Christensen

Rune Korsgaard

Carsten Frank

Flemming Dam

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Gersonshus

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gersonshus for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Frederiksberg, den 18/2/2015

DataRevision
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gersonshus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Endvidere anbefaler modelregnskabet, at de hos lejerne opkrævede beløb modregnes i lejeindtægterne. Ledelsen har besluttet at disse anbefalinger i modelregnskabet ikke følges.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab. Pr 31/12/2014 er der hensat kr 70.901 til 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")

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 fremførsel.

Nøgletal

De i note 23 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. 1539 af 16. december 2013 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 24. 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 2014 - 31. DECEMBER 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		5.077.422	5.025	5.106
Lejeindtægter.....	1	3.123.897	3.176	3.089
Vaskeriindtægter.....		63.046	60	60
Øvrige indtægter.....		8.085	0	0
Indtægter i alt.....		8.272.450	8.261	8.256
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	754.622	684	797
Forbrugsafgifter.....	3	829.554	1.030	955
Renholdelse.....	4	724.730	725	755
Vedligeholdelse, løbende.....	5	865.710	800	800
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	2.055.290	2.800	2.000
Foreningsomkostninger.....	7	357.998	410	383
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	100.564	94	98
Lejetab og tomgangsleje.....	9	535.471	486	389
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	77.830	80	76
Omkostninger i alt.....		6.301.769	7.108	6.254
Resultat før finansielle poster.....		1.970.681	1.153	2.001
Finansielle indtægter.....	10	7.664	10	5
Finansielle omkostninger.....	11	3.393.251	3.376	3.409
Finansielle poster, netto.....		3.385.587	3.366	3.404
Resultat før skat.....		-1.414.906	-2.213	-1.403
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-1.414.906	-2.213	-1.403
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".....		1.250.000	-250	-1.500
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-2.664.906	-1.963	97
Disponeret i alt.....		-1.414.906	-2.213	-1.403

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Aktiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte.....	12	234.000.000	212.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 7.2.2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 99.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	14	0	0
Anlægsaktiver.....		234.000.000	212.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		70.354	0
Tilgodehavende boligafgift og leje inkl tabshensættelse.....		27.137	102
Mellemregning igangværende salg.....		6.563	0
Øvrige tilgodehavender.....		4.620	89
Tilgodehavender.....		108.674	191
Likvide beholdninger.....	13	3.224.217	5.790
Omsætningsaktiver.....		3.332.891	5.981
Aktiver.....		237.332.891	217.981

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Passiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Andelsindskud.....		4.728.150	4.653
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		122.486.112	100.486
Overført resultat m.v.....		-11.212.962	-7.773
	15	116.001.300	97.367
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		4.292.867	2.629
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.500.000	250
Andre reserver.....	16	5.792.867	2.879
Egenkapital.....		121.794.167	100.246
Prioritetsgæld.....	17	113.296.000	113.296
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		41.941	2.950
Varmeregnskab, igangværende.....	18	177.259	242
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	472.931	437
Øvrig gæld.....	20	882.002	163
Mellemregning med administrator.....		3.476	1
Deposita.....		665.115	646
Gældsforpligtelser.....	21	115.538.724	117.735
Passiver.....		237.332.891	217.981
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		896.932	908	883
Moderniseringstillæg, beboelseslejemål.....		154.323	160	151
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		1.700.574	1.733	1.682
Lejeindtægter, antenne.....		48.801	47	49
Lejeindtægter, klubværelser inkl el-bidrag.....		136.965	139	137
Lejeindtægter, carporte/kælder.....		186.302	189	188
		3.123.897	3.176	3.089
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		523.766	524	557
Forsikringer.....		230.856	160	240
		754.622	684	797
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		394.582	550	475
Renovation.....		325.786	330	330
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		109.186	150	150
		829.554	1.030	955
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		478.928	475	500
Trapperengøring.....		219.708	220	225
Øvrig renholdelse, graffiti.....		26.094	30	30
		724.730	725	755

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		257.097		
Elektriker.....		109.455		
Maler.....		38.891		
Murer.....		149.597		
Låseservice inkl nøglesalg.....		26.744		
Glarmester.....		21.528		
Tømrer og snedker.....		74.786		
Kloakservice.....		72.032		
Varmeanlæg.....		15.086		
Vaskeriudgifter.....		11.619		
Hårde hvidevarer.....		3.998		
Haveanlæg, maskiner og værktøj.....		26.430		
Selvrisiko og erstatninger, forsikringsager.....		53.567		
Maskindrift.....		4.880		
Budgetposter.....			800	800
		865.710	800	800
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Udskiftning tag carporte/kehl mv.....		1.013.654		
Modtaget erstatning fra forsikring på tage.....		-285.090		
Fugtsikring facade.....		808.853		
Udskiftning af vinduer, inkl tilskudsandel.....		99.143		
Istandsættelse af hovedtrapper.....		98.375		
Teknisk bistand, byggesager, skimmel mv.....		320.355		
Budgetposter.....			800	2.000
Forhøjelse på generalforsamling 3/4/2014.....			2.000	
		2.055.290	2.800	2.000
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		235.000	235	242
Advokathonorar.....		14.724	50	25
Revisionshonorar inkl trykning af regnskaber.....		31.181	31	31
Varmeregnskabshonorar.....		52.095	53	55
Porto og PBS gebyrer m.v.....		24.998	40	30
		357.998	410	383

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		26.000	26	26
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		14.500	30	30
Valuarvurdering.....		19.018	20	20
Varmeudgifter fælleslokale.....		2.964	3	3
IT-udgifter, hjemmeside.....		38.082	15	20
		100.564	94	98
Lejetab og tomgangsleje	9			
Udlejning af erhverv.....		51.343	30	50
Tomgang, tab og forbrugsafgifter.....		119.159	150	75
Tomgangsleje i året.....		364.969	306	-
<u>Tomgangsleje 2015 - 9 mdr:</u>				
3. stk tomme boliglejemaal - anslået.....				50
Tranegårdsvej 29e, kld (pr mdr 1.655).....				15
Gersonsvej 63-65 kld (pr mdr 10.402).....				94
Gersonsvej 67 kld (pr mdr 3.000).....				27
Gersonsvej 69 kld tv (pr mdr 2.023).....				18
Gersonsvej 69 kld (pr mdr 2.845).....				26
Gersonsvej 81 kld (pr mdr 3.872).....				35
		535.471	486	389
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		7.664	10	5
		7.664	10	5
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		3.393.251	3.376	3.409
		3.393.251	3.376	3.409

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte	12		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		111.513.888	111.514
Tilgang.....		0	0
Vedligeholdelsesandel 50 %.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2014.....		111.513.888	111.514
Opskrivninger pr. 1.1.2014.....		100.486.112	86.786
Årets opskrivning.....		22.000.000	13.700
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2014.....		122.486.112	100.486
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		234.000.000	212.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2014 i henhold til vurdering af 7.2.2015 af Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 udgør kr 99.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,78 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 1,78 pct til 2,28 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 51,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 5.425 til kr. 6.575.

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		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 0		3.222.998	5.781
Kassebeholdning		1.219	9
		3.224.217	5.790

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Inventar og driftsmateriel	14		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		65.806	66
Kostpris pr. 31.12.2014.....		65.806	66
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2014.....		65.806	66
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2014.....		65.806	66
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Egenkapital	15		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2014.....	4.653.150	100.486.112	-7.772.572
Tilgang nye andele, bolig nr 97 og 103.....	75.000		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			888.259
Årets opskrivning af ejendom.....		22.000.000	
Overført til andre reserver.....			-1.663.743
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			0
Overført restandel af årets resultat.....			-2.664.906
Saldo pr. 31.12.2014.....	4.728.150	122.486.112	-11.212.962
Andre reserver	16		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....		2.629.124	250.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.			0
Overført fra "overført resultat".....		1.663.743	1.250.000
Saldo pr. 31.12.2014.....		4.292.867	1.500.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	Restgæld 1.1.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2014	Kursværdi 31.12.2014
Prioritetsgæld:					
					17
1. BRF 4% stående lån	25.182.000		1.120.599	25.182.000	27.007.695
2. RD 2,3% F5	36.432.000		1.031.463	36.432.000	36.592.023
3. RD 2,7% F5	25.743.000		847.357	25.743.000	25.885.199
4. RD 1,0% F5	25.939.000		393.832	25.939.000	26.336.783
	113.296.000	0	3.393.251	113.296.000	115.821.700

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

1. BRF 4% stående lån

Der betales en fast årlig rente på 4% frem til 1.1.2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2017.

2. RD 2,3% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 2,2812%, der er låst fast frem til 1.4.2015, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem år 2019.

3. RD 2,7% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 2,7416%, der er låst fast frem til 1.4.2015, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2019.

4. RD 1,0% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,98%, der er låst fast frem til 1.4.2017, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2021.

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		1.387.152	1.362
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.209.893	1.120
		177.259	242

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.1.2014.....		437.431	402
Hensat året 2014.....		77.830	89
		515.261	491
Frasolgt i året 2014.....		-10.948	-19
Anvendt i året 2014.....		-31.382	-34
Saldo pr. 31.12.2014.....		472.931	437
Øvrig gæld	20		
C.A. Rasmussen ApS, fugtsikring facade.....		389.760	0
Kenneth Riis A/S, udskiftning vinduer mv.....		193.938	0
Malerfirma Dan Wiche A/S.....		98.375	0
Hellerup Elektrikeren.....		17.936	0
Ib Christensen ApS, murer.....		14.067	0
Murermester Johnny Trøjbjerg.....		0	21
G. Strømmand A/S, vvs.....		0	37
Wiborg og Partnere, Valuar.....		20.000	20
Bestyrelsesgodtgørelse.....		26.000	19
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		27.500	31
Skyldig a-skat mv.....		13.323	13
Skyldigt tilskud til andelshavers vinduesudskiftning, 15%.....		0	11
Skyldig moms.....		65.313	0
Øvrige gældsposter.....		15.790	12
		882.002	163

Gældsforpligtelser

21

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 113.296.000 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN**Note****Eventualforpligtelser****22****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.

Andelshaverne hæfter ikke gælden i kreditforeningen.

Gersonsvej 63 a:

Den tidligere andel beliggende Gersonsvej 63 a på 62 m² blev tilbagekøbt af foreningen den 1/6/2012 som led i en længere forhandling. På den ordinære generalforsamling den 5/3/2013 blev det besluttet at sælge andelen på ny, hvilket er sket den 1/5/2014.

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

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne

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 9 lejligheder med i alt 920 m² og tilbagekøbt 1 på 62 m² (indeholdt i de afhændede) siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

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.....	79	9.456,30
Boliglejemål.....	19	1.997,00
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.....	10.469	6.667
Valuarvurdering.....	24.745	15.757
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	11.793	7.509
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	11.866	
Foreslået andelsværdi.....	12.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	613	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	540
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	518
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	541

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	30
Øvrige omkostninger.....	35
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	0
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	61
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Beregning af andelsværdi	24		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		116.001.300	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	113.296.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	115.821.700	-2.525.700	
		<u>113.475.600</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2014			
		<u>113.475.600</u>	
Andelsværdi pr m²	9.456	12.000,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3.4.2014)			10.000,00

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	1.656.000
2	Gersonsvej 63, st.th.	130,0	65.000	1.560.000
3	Gersonsvej 63, 1.tv.	138,0	69.000	1.656.000
4	Gersonsvej 63, 1.th.	130,0	65.000	1.560.000
5	Gersonsvej 63, 2.tv.	126,0	63.000	1.512.000
6	Gersonsvej 63, 2.th.	126,0	63.000	1.512.000
7	Gersonsvej 65, st.tv.	111,0	55.500	1.332.000
8	Gersonsvej 65, st.th.	150,0	75.000	1.800.000
9	Gersonsvej 65, 1.tv.	131,0	65.500	1.572.000
10	Gersonsvej 65, 1.th.	127,0	63.500	1.524.000
11	Gersonsvej 65, 2.tv.	126,0	63.000	1.512.000
12	Gersonsvej 65, 2.th.	126,0	63.000	1.512.000
13	Gersonsvej 67, st.tv.	154,3	77.150	1.851.600
14	Gersonsvej 67, st.th.	108,0	54.000	1.296.000
16	Gersonsvej 67, 1.tv.	128,0	64.000	1.536.000
17	Gersonsvej 67, 2.th.	125,0	62.500	1.500.000
18	Gersonsvej 67, 2.tv.	125,0	62.500	1.500.000
19	Gersonsvej 69, st.tv.	152,0	76.000	1.824.000
20	Gersonsvej 69, st.th.	130,0	65.000	1.560.000
21	Gersonsvej 69, 1.tv.	130,0	65.000	1.560.000
22	Gersonsvej 69, 1.th.	129,0	64.500	1.548.000
23	Gersonsvej 69, 2.tv.	125,0	62.500	1.500.000
24	Gersonsvej 69, 2.th.	128,0	64.000	1.536.000
25	Gersonsvej 71, st.tv.	156,0	78.000	1.872.000
27	Gersonsvej 71, 1.tv.	131,0	65.500	1.572.000
29	Gersonsvej 71, 2.tv.	135,0	67.500	1.620.000
30	Gersonsvej 71, 2.th.	129,0	64.500	1.548.000
31	Gersonsvej 73, st.tv.	125,0	62.500	1.500.000
32	Gersonsvej 73, st.th.	125,0	62.500	1.500.000
33	Gersonsvej 73, 1.tv.	126,0	63.000	1.512.000
34	Gersonsvej 73, 1.th.	126,0	63.000	1.512.000
35	Gersonsvej 73, 2.th.	125,0	62.500	1.500.000
37	Gersonsvej 75, st.tv.	133,0	66.500	1.596.000
38	Gersonsvej 75, st.th.	125,0	62.500	1.500.000
39	Gersonsvej 75, 1.th.	136,0	68.000	1.632.000
41	Gersonsvej 75, 2.th.	126,0	63.000	1.512.000
42	Gersonsvej 75, 2.tv.	121,0	60.500	1.452.000
44	Gersonsvej 77, st.th.	115,0	57.500	1.380.000
45	Gersonsvej 77, 1.tv.	108,0	54.000	1.296.000
46	Gersonsvej 77, 1.th.	115,0	57.500	1.380.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
47	Gersonsvej 77, 2.tv.	104,0	52.000	1.248.000
49	Gersonsvej 79, st.th.	140,0	70.000	1.680.000
50	Gersonsvej 79, st.tv.	176,0	88.000	2.112.000
51	Gersonsvej 79, 1.th.	140,0	70.000	1.680.000
52	Gersonsvej 79, 1.tv.	176,0	88.000	2.112.000
53	Gersonsvej 79, 2.th.	135,0	67.500	1.620.000
54	Gersonsvej 79, 2.tv.	176,0	88.000	2.112.000
55	Gersonsvej 81, st.tv.	120,0	60.000	1.440.000
56	Gersonsvej 81, st.th.	132,0	66.000	1.584.000
57	Gersonsvej 81, 1.tv.	120,0	60.000	1.440.000
58	Gersonsvej 81, 1.th.	135,0	67.500	1.620.000
59	Gersonsvej 81, 2.tv.	120,0	60.000	1.440.000
60	Gersonsvej 81, 2.th.	130,0	65.000	1.560.000
61	Gersonsvej 83, st.tv.	113,0	56.500	1.356.000
62	Gersonsvej 83, st.th.	65,0	32.500	780.000
63	Gersonsvej 83, 1.tv.	113,0	56.500	1.356.000
64	Gersonsvej 83, 1.th.	110,0	55.000	1.320.000
65	Gersonsvej 83, 2.tv.	107,0	53.500	1.284.000
66	Gersonsvej 83, 2.th.	108,0	54.000	1.296.000
70	Tranegårdsvej 27, 1.th.	95,0	47.500	1.140.000
71	Tranegårdsvej 27, 1.tv.	103,0	51.500	1.236.000
72	Tranegårdsvej 27, 2.th.	92,0	46.000	1.104.000
73	Tranegårdsvej 27, 2.tv.	103,0	51.500	1.236.000
82	Tranegårdsvej 29a, st.th.	114,0	57.000	1.368.000
84	Tranegårdsvej 29a, 1.th.	114,0	57.000	1.368.000
86	Tranegårdsvej 29a, 2.th.	114,0	57.000	1.368.000
87	Tranegårdsvej 29b, st.tv.	88,0	44.000	1.056.000
88	Tranegårdsvej 29b, st.th.	88,0	44.000	1.056.000
89	Tranegårdsvej 29b, 1.tv.	88,0	44.000	1.056.000
90	Tranegårdsvej 29b, 1.th.	88,0	44.000	1.056.000
93	Tranegårdsvej 29c, 1.tv.	88,0	44.000	1.056.000
94	Tranegårdsvej 29c, 1.th.	88,0	44.000	1.056.000
95	Tranegårdsvej 29d, st.tv.	88,0	44.000	1.056.000
97	Tranegårdsvej 29d, 1.tv.	88,0	44.000	1.056.000
98	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	101,0	50.500	1.212.000
99	Tranegårdsvej 29e, st.tv.	93,0	46.500	1.116.000
101	Tranegårdsvej 29e, 1.tv.	93,0	46.500	1.116.000
102	Tranegårdsvej 29e, 1.th.	98,0	49.000	1.176.000
103	Gersonsvej 63a, st.	62,0	31.000	744.000
		9.456,3	4.728.150	113.475.600

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2014
Seneste regnskabsperiode	2014

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	79	9.838
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....	29	2.302
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 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

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

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr	Gns kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		234.000.000	15.993
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....		5.792.867	396
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....		2%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for december 2014	
H1	Boligafgift.....	519
H2	Erhvervslejeindtægter.....	176
H3	Boliglejeindtægter.....	119

	Forrige år	Sidste år	I år	
J				
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-130	27	-144

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	11.534
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	11.405
K3	Teknisk andelsværdi.....	22.940

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	55	58	59
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	110	30	140
M3				
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	165	88	200

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P		
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51%

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