

DATA REVISION

Registrerede revisorer

Administrator

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 31.12.2015

13. 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.....	21-24
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	25-26

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 / 2016

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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 17/2/2016

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Lis Jørgensen

Gentofte, den 17/2/2016

Bestyrelsen


Torben de Lemos
Formand


Morten Vallin


Lars Stevens


Carsten Frank


Gert Christensen


Rune Korsgaard


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 2015 – 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 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 17/2/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Peter 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 renteomkostninger 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 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. Forslag om overførsel 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. Pr 31/12/2015 er der hensat kr 297.097 til tab inkl istandsættelseskrav

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 overførsel 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 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 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 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 2015 - 31. DECEMBER 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		5.227.947	5.106	5.281
Lejeindtægter.....	1	2.966.141	3.089	2.951
Vaskeriindtægter.....		73.449	60	75
Øvrige indtægter.....		3.254	0	0
Indtægter i alt.....		8.270.791	8.256	8.306
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	853.758	797	884
Forbrugsafgifter.....	3	812.758	955	845
Renholdelse.....	4	744.747	755	766
Vedligeholdelse, løbende.....	5	888.455	800	900
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	4.659.270	4.200	6.000
Foreningsomkostninger.....	7	363.775	383	398
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	108.833	98	111
Lejetab og tomgangsleje.....	9	338.115	389	276
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	70.928	76	69
Omkostninger i alt.....		8.840.639	8.454	10.248
Resultat før finansielle poster.....		-569.848	-198	-1.942
Finansielle indtægter.....	10	3.032	5	1
Finansielle omkostninger.....	11	3.124.776	3.409	2.422
Finansielle poster, netto.....		3.121.744	3.404	2.421
Resultat før skat.....		-3.691.592	-3.603	-4.363
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-3.691.592	-3.603	-4.363
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".....		4.500.000	-1.500	-6.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-128.568	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		719.213	0	974
Overført restandel af årets resultat.....		-8.782.237	-2.103	664
Disponeret i alt.....		-3.691.592	-3.603	-4.363

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Aktiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte.....	12	255.200.000	234.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 12.2.2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 99.000.000			
Anlægsaktiver.....		255.200.000	234.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		0	70
Tilgodehavende boligafgift og leje inkl tabshensættelse.....		30.087	27
Mellemregning igangværende salg.....		0	7
Øvrige tilgodehavender.....		19.240	5
Tilgodehavender.....		49.327	109
Likvide beholdninger.....	13	3.432.555	3.224
Omsætningsaktiver.....		3.481.882	3.333
Aktiver.....		258.681.882	237.333

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Passiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Andelsindskud.....		4.889.650	4.728
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		143.686.112	122.486
Overført resultat m.v.....		-13.968.238	-11.213
	14	134.607.524	116.001
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.785.096	4.293
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		6.000.000	1.500
Andre reserver.....	15	8.785.096	5.793
Egenkapital.....		143.392.620	121.794
Prioritetsgæld.....	16	112.701.787	113.296
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		108.735	42
Varmeregnskab, igangværende.....	18	255.154	177
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	373.703	473
Øvrig gæld.....	20	1.179.980	882
Mellemregning med administrator.....		371	3
Deposita.....		669.532	665
Gældsforpligtelser.....	17	115.289.262	115.539
Passiver.....		258.681.882	237.333
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		777.892	883	761
Moderniseringstillæg, beboelseslejemål.....		149.751	151	149
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		1.648.779	1.682	1.616
Lejeindtægter, antenne.....		96.509	49	103
Lejeindtægter, klubværelser inkl el-bidrag.....		136.965	137	137
Lejeindtægter, carporte/kælder.....		156.245	188	184
		2.966.141	3.089	2.951
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		557.288	557	569
Forsikringer.....		296.470	240	315
		853.758	797	884
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		363.820	475	375
Renovation.....		325.951	330	330
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		122.987	150	140
		812.758	955	845
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		501.324	500	511
Trapperengøring.....		223.333	225	225
Øvrig renholdelse, graffiti.....		20.090	30	30
		744.747	755	766

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		336.190		
Elektriker.....		71.729		
Maler.....		45.435		
Murer.....		76.638		
Låseservice inkl nøglesalg.....		30.772		
Glarmester.....		9.719		
Tømrer og snedker.....		29.310		
Kloakservice.....		15.753		
Vejvedligeholdelse.....		25.915		
Varmeanlæg.....		168.784		
Vaskeriudgifter.....		23.306		
Haveanlæg, maskiner og værktøj.....		38.677		
Selvrisiko og erstatninger, forsikringsager.....		1.356		
Maskindrift.....		14.871		
Budgetposter.....			800	900
		888.455	800	900
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Tag reparationer/kehl mv.....		31.167		
Fugtsikring facade.....		593.002		
Udskiftning af vinduer, inkl tilskudsandel.....		34.888		
Istandsættelse af hovedtrapper.....		337.452		
Facadeistandsættelser 2015.....		3.578.249		
Teknisk bistand, byggesager, skimmel mv.....		84.512		
Budgetposter.....			2.000	6.000
Forhøjelse på generalforsamling 12/3/2015.....			2.200	
		4.659.270	4.200	6.000
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		242.000	242	249
Advokathonorar.....		0	25	25
Revisionshonorar inkl trykning af regnskaber.....		32.181	31	33
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.963	0	1
Varmeregnskabshonorar.....		53.187	55	55
Porto og PBS gebyrer m.v.....		34.444	30	35
		363.775	383	398

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		33.200	26	33
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		37.124	30	35
Valuarvurdering.....		17.669	20	20
Varmeudgifter fælleslokale.....		3.077	3	3
IT-udgifter, hjemmeside.....		17.763	20	20
		108.833	98	111
Lejetab og tomgangsleje	9			
Udlejning af erhverv.....		0	50	25
Tomgang, tab og forbrugsafgifter.....		105.638	75	75
Tomgangsleje i året.....		232.477	264	-
<u>Tomgangsleje 2016 - 9 mdr:</u>				
2. stk tomme boliglejemaal - anslået.....				25
Gersonsvej 63-65 kld (pr mdr 10.338).....				93
Gersonsvej 67 kld (pr mdr 2.981).....				27
Gersonsvej 69 kld (pr mdr 2.051).....				18
Gersonsvej 77 kld th. (pr mdr 1.354).....				12
		338.115	389	276
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		1.474	5	1
Renteindtægter GI.....		1.558	0	0
		3.032	5	1
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		2.996.208	3.409	2.422
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		128.568	0	0
		3.124.776	3.409	2.422

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte	12		
Kostpris pr. 1.1.2015.....		111.513.888	111.514
Tilgang.....		0	0
Vedligeholdelsesandel 50 %.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....		111.513.888	111.514
Opskrivninger pr. 1.1.2015.....		122.486.112	100.486
Årets opskrivning.....		21.200.000	22.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2015.....		143.686.112	122.486
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....		255.200.000	234.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2015 i henhold til vurdering af 12.2.2016 af Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2014 udgør kr 99.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,63 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 1,63 pct til 2,13 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 59,9 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 6.125 til kr. 7.875.

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.....		3.432.555	3.223
Kassebeholdning.....		0	1
		3.432.555	3.224

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2015.....	4.728.150	122.486.112	-11.212.962
Tilgang nye andele, bolig nr 36, 83 og 96.....	161.500		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			3.928.545
Årets opskrivning af ejendom.....		21.200.000	
Overført til andre reserver.....			1.507.771
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-128.568
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			719.213
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			0
Overført restandel af årets resultat.....			-8.782.237
Saldo pr. 31.12.2015.....	4.889.650	143.686.112	-13.968.238
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2015.....		4.292.867	1.500.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....			0
Overført fra "overført resultat".....		-1.507.771	4.500.000
Saldo pr. 31.12.2015.....		2.785.096	6.000.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	16				
	Restgæld 1.1.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2015	Kursværdi 31.12.2015
1. BRF 4% stående lån	25.182.000		1.120.599	25.182.000	26.169.134
2. RD 2,3% F5	36.432.000		257.866	0	0
3. RD 2,7% F5	25.743.000		211.839	0	0
4. RD 1,0% F5	25.939.000		410.225	25.939.000	26.270.331
5. RD 2,2% kontantlån		719.213	776.777	39.280.787	36.892.407
6. RD 0,9% F9			218.902	22.300.000	21.067.239
	113.296.000	719.213	2.996.208	112.701.787	110.399.111

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

Lånet er omlagt til lån nr. 5/6.

3. RD 2,7% F5

Lånet er omlagt til lån nr. 5/6.

4. 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.

5. 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.

6. 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 111.728.105 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		1.309.663	1.387
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.054.509	1.210
		255.154	177
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.1.2015.....		472.932	437
Hensat året 2015.....		70.928	78
		543.860	515
Frasolgt i året 2015.....		-110.565	-11
Anvendt i året 2015.....		-59.592	-31
Saldo pr. 31.12.2015.....		373.703	473
Øvrig gæld	20		
C.A. Rasmussen ApS, fugtsikring facade.....		0	390
Tømrefirmaet Hugo Svaneeng, facade.....		822.913	0
Tegnestuen Svalebæk, facade.....		73.798	0
Kenneth Riis A/S, udskiftning vinduer mv.....		24.610	194
Malerfirma Dan Wiche A/S.....		0	98
Hellerup Elektriker.....		0	18
Ib Christensen ApS, murer.....		0	14
Kristian Dreyer ApS asbestsanering.....		33.962	0
Gentofte fjernvarme.....		15.926	0
DB Plus rengøring.....		16.475	0
G. Strømmand A/S, vvs.....		19.259	0
MS Gulve ApS.....		10.800	0
Wiborg og Partnere, Valuar.....		19.000	20
Bestyrelsesgodtgørelse.....		29.600	26
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		28.500	28
Skyldig a-skat mv.....		12.017	13
Skyldigt tilskud til andelshavers vinduesudskiftning, 15%.....		0	
Skyldig moms.....		61.469	65
Øvrige gældsposter.....		11.651	16
		1.179.980	882

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.

Andelshaverne hæfter ikke gælden i kreditforeningen.

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 ophører med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 12 lejligheder med i alt 1.243 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.....	82	9.779,30
Boliglejemål.....	16	1.674,00
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.....	10.123	6.667
Valuarvurdering.....	26.096	17.185
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	11.403	7.509
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	11.433	
Foreslået andelsværdi.....	14.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	898	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	540
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	524
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	526

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	44
Øvrige omkostninger.....	26
Finansielle poster, netto.....	25
Afdrag.....	6
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	63
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		134.607.524	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	112.701.787		
Prioritetsgæld, kursværdi	110.399.111	2.302.676	
		<u>136.910.200</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2015			
		<u>136.910.200</u>	
Andelsværdi pr m²		9.779	14.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12.3.2015)			12.000,00

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	1.932.000
2	Gersonsvej 63, st.th.	130,0	65.000	1.820.000
3	Gersonsvej 63, 1.tv.	138,0	69.000	1.932.000
4	Gersonsvej 63, 1.th.	130,0	65.000	1.820.000
5	Gersonsvej 63, 2.tv.	126,0	63.000	1.764.000
6	Gersonsvej 63, 2.th.	126,0	63.000	1.764.000
7	Gersonsvej 65, st.tv.	111,0	55.500	1.554.000
8	Gersonsvej 65, st.th.	150,0	75.000	2.100.000
9	Gersonsvej 65, 1.tv.	131,0	65.500	1.834.000
10	Gersonsvej 65, 1.th.	127,0	63.500	1.778.000
11	Gersonsvej 65, 2.tv.	126,0	63.000	1.764.000
12	Gersonsvej 65, 2.th.	126,0	63.000	1.764.000
13	Gersonsvej 67, st.tv.	154,3	77.150	2.160.200
14	Gersonsvej 67, st.th.	108,0	54.000	1.512.000
16	Gersonsvej 67, 1.tv.	128,0	64.000	1.792.000
17	Gersonsvej 67, 2.th.	125,0	62.500	1.750.000
18	Gersonsvej 67, 2.tv.	125,0	62.500	1.750.000
19	Gersonsvej 69, st.tv.	152,0	76.000	2.128.000
20	Gersonsvej 69, st.th.	130,0	65.000	1.820.000
21	Gersonsvej 69, 1.tv.	130,0	65.000	1.820.000
22	Gersonsvej 69, 1.th.	129,0	64.500	1.806.000
23	Gersonsvej 69, 2.tv.	125,0	62.500	1.750.000
24	Gersonsvej 69, 2.th.	128,0	64.000	1.792.000
25	Gersonsvej 71, st.tv.	156,0	78.000	2.184.000
27	Gersonsvej 71, 1.tv.	131,0	65.500	1.834.000
29	Gersonsvej 71, 2.tv.	135,0	67.500	1.890.000
30	Gersonsvej 71, 2.th.	129,0	64.500	1.806.000
31	Gersonsvej 73, st.tv.	125,0	62.500	1.750.000
32	Gersonsvej 73, st.th.	125,0	62.500	1.750.000
33	Gersonsvej 73, 1.tv.	126,0	63.000	1.764.000
34	Gersonsvej 73, 1.th.	126,0	63.000	1.764.000
35	Gersonsvej 73, 2.th.	125,0	62.500	1.750.000
36	Gersonsvej 73, 2.tv.	125,0	62.500	1.750.000
37	Gersonsvej 75, st.tv.	133,0	66.500	1.862.000
38	Gersonsvej 75, st.th.	125,0	62.500	1.750.000
39	Gersonsvej 75, 1.th.	136,0	68.000	1.904.000
41	Gersonsvej 75, 2.th.	126,0	63.000	1.764.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
42	Gersonsvej 75, 2.tv.	121,0	60.500	1.694.000
44	Gersonsvej 77, st.th.	115,0	57.500	1.610.000
45	Gersonsvej 77, 1.tv.	108,0	54.000	1.512.000
46	Gersonsvej 77, 1.th.	115,0	57.500	1.610.000
47	Gersonsvej 77, 2.tv.	104,0	52.000	1.456.000
49	Gersonsvej 79, st.th.	140,0	70.000	1.960.000
50	Gersonsvej 79, st.tv.	176,0	88.000	2.464.000
51	Gersonsvej 79, 1.th.	140,0	70.000	1.960.000
52	Gersonsvej 79, 1.tv.	176,0	88.000	2.464.000
53	Gersonsvej 79, 2.th.	135,0	67.500	1.890.000
54	Gersonsvej 79, 2.tv.	176,0	88.000	2.464.000
55	Gersonsvej 81, st.tv.	120,0	60.000	1.680.000
56	Gersonsvej 81, st.th.	132,0	66.000	1.848.000
57	Gersonsvej 81, 1.tv.	120,0	60.000	1.680.000
58	Gersonsvej 81, 1.th.	135,0	67.500	1.890.000
59	Gersonsvej 81, 2.tv.	120,0	60.000	1.680.000
60	Gersonsvej 81, 2.th.	130,0	65.000	1.820.000
61	Gersonsvej 83, st.tv.	113,0	56.500	1.582.000
62	Gersonsvej 83, st.th.	65,0	32.500	910.000
63	Gersonsvej 83, 1.tv.	113,0	56.500	1.582.000
64	Gersonsvej 83, 1.th.	110,0	55.000	1.540.000
65	Gersonsvej 83, 2.tv.	107,0	53.500	1.498.000
66	Gersonsvej 83, 2.th.	108,0	54.000	1.512.000
70	Tranegårdsvej 27, 1.th.	95,0	47.500	1.330.000
71	Tranegårdsvej 27, 1.tv.	103,0	51.500	1.442.000
72	Tranegårdsvej 27, 2.th.	92,0	46.000	1.288.000
73	Tranegårdsvej 27, 2.tv.	103,0	51.500	1.442.000
82	Tranegårdsvej 29a, st.th.	114,0	57.000	1.596.000
83	Tranegårdsvej 29a, 1.tv.	95,0	47.500	1.330.000
84	Tranegårdsvej 29a, 1.th.	114,0	57.000	1.596.000
86	Tranegårdsvej 29a, 2.th.	114,0	57.000	1.596.000
87	Tranegårdsvej 29b, st.tv.	88,0	44.000	1.232.000
88	Tranegårdsvej 29b, st.th.	88,0	44.000	1.232.000
89	Tranegårdsvej 29b, 1.tv.	88,0	44.000	1.232.000
90	Tranegårdsvej 29b, 1.th.	88,0	44.000	1.232.000
93	Tranegårdsvej 29c, 1.tv.	88,0	44.000	1.232.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
94	Tranegårdsvej 29c, 1.th.	88,0	44.000	1.232.000
95	Tranegårdsvej 29d, st.tv.	88,0	44.000	1.232.000
96	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	103,0	51.500	1.442.000
97	Tranegårdsvej 29d, 1.tv.	88,0	44.000	1.232.000
98	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	101,0	50.500	1.414.000
99	Tranegårdsvej 29e, st.tv.	93,0	46.500	1.302.000
101	Tranegårdsvej 29e, 1.tv.	93,0	46.500	1.302.000
102	Tranegårdsvej 29e, 1.th.	98,0	49.000	1.372.000
103	Gersonsvej 63a, st.	62,0	31.000	868.000
		9.779,3	4.889.650	136.910.200

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2015
Seneste regnskabsperiode	2015

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	82	10.181
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....	26	1.959
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 andelshaverne for mere end deres indskud ?		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		255.200.000	17.442
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....		8.785.096	600
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....		3%	

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 2015
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
	27	-144	-363

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

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%
P	
	55%

	Forrige år	Sidste år	I år
R			
	0	0	71