

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

18. regnskabsår

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
Flemming Dam
Gert Christensen
Tina Reissmann
Benedicte Flaman
Mei-Li Carstensen
- Suppleant:** Louise Beha Poulsen
- Administrator:** Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
- Fra 1/1/2021:
Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. tv.
2100 København Ø
- Revision:** DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

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 11/6/2021

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Lis Jørgensen

Gentofte, den 11/6/2021

Bestyrelsen

Torben de Lemos
Formand

Morten Vallin

Flemming Dam

Gert Christensen

Tina Reissmann

Benedicte Flaman

Mei-Li Carstensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Gersonshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gersonshus for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 aflægges 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 11/6/2021

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. 300 af 26. marts 2019, 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 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 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 fremførelse.

Nøgletal

De i note 21 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet 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 22. 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 2020 - 31. DECEMBER 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		5.550.597	5.522	5.486
Lejeindtægter.....	1	2.824.855	2.855	2.856
Vaskeriindtægter.....		40.409	50	42
Øvrige indtægter.....		720		33
Indtægter i alt.....		8.416.581	8.427	8.418
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	803.959	819	802
Forbrugsafgifter.....	3	752.687	946	985
Renholdelse.....	4	907.362	830	799
Vedligeholdelse, løbende.....	5	1.116.417	950	1.262
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	2.254.503	2.500	717
Foreningsomkostninger.....	7	357.929	400	379
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	234.007	275	277
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	49.185	51	55
Omkostninger i alt.....		6.476.049	6.771	5.275
Resultat før finansielle poster.....		1.940.532	1.656	3.143
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	2.983.024	1.971	3.628
Finansielle poster, netto.....		2.983.024	1.971	3.628
Resultat før skat.....		-1.042.492	-315	-485
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-1.042.492	-315	-485
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."		-750.000	-2.500	1.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-978.640	0	-1.468
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		632.987	1.768	1.715
Overført restandel af årets resultat.....		53.161	417	-1.733
Disponeret i alt.....		-1.042.492	-315	-485

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Aktiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 14.2.2021. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 99.000.000	10	320.750.000	306.000
Anlægsaktiver.....		320.750.000	306.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		21.183	25
Mellemregning igangværende salg.....		0	9
Forudbetalte omkostninger, YouSee.....		45.349	45
Antenneregnskab, igangværende.....	17	17.490	10
Forsikringsager.....		0	44
Tilgodehavender.....		84.022	133
Likvide beholdninger.....	11	3.890.065	3.146
Omsætningsaktiver.....		3.974.087	3.280
Aktiver.....		324.724.087	309.280

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Passiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Andelsindskud.....		5.140.250	5.113
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		209.236.112	194.486
Overført resultat m.v.....		-21.113.186	-11.723
	12	193.263.176	187.876
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		14.093.519	3.169
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.750.000	2.500
Andre reserver.....	13	15.843.519	5.669
Egenkapital.....		209.106.695	193.544
Prioritetsgæld.....	14	113.962.013	114.356
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		70.533	57
Varmeregnskab, igangværende.....	16	163.004	14
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	271.623	299
Øvrig gæld.....	19	524.426	352
Forudbetalt boligafgift og leje.....		47.460	0
Mellemregning med administrator.....		1.388	0
Deposita og forudbetalt leje.....		576.945	658
Gældsforpligtelser.....	15	115.617.392	115.735
Passiver.....		324.724.087	309.280
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		564.679	590	622
Moderniseringstillæg, beboelseslejemål.....		65.685	81	112
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		1.794.109	1.776	1.715
Lejeindtægter, antenne.....		51.691	50	50
Lejeindtægter, klubværelser inkl el-bidrag.....		162.681	164	164
Lejeindtægter, carporte/kælder.....		186.010	192	192
		2.824.855	2.855	2.856
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		568.728	569	569
Forsikringer.....		235.231	250	233
		803.959	819	802
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		378.893	550	544
Renovation.....		272.000	271	279
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		101.794	125	162
		752.687	946	985
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		627.993	535	530
Trapperengøring.....		208.614	225	206
Øvrig renholdelse, skadedyr og grafitti m.v.....		70.755	70	63
		907.362	830	799

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		261.457		268
Tag og tagrender.....		2.951		18
Elektriker.....		130.329		78
Maler.....		7.511		27
Murer.....		0		65
Låseservice inkl nøglesalg.....		41.375		20
Glarmester.....		9.130		5
Tømrer og snedker.....		59.506		113
Kloakservice.....		21.977		73
Varmeanlæg.....		63.969		94
Garageport, erhverv.....		68.233		0
Vaskeriudgifter.....		33.453		25
Haveanlæg, asfalt, værktøj, maskiner mv.....		171.356		54
Havemøbler.....		45.155		0
Vandskader/fugtsikring mv, ej dækket af forsikring		102.426		250
Selvrisiko og egenbetaling, forsikringsager.....		49.213		66
Teknisk bistand.....		48.376		105
Budgetposter.....			950	
		1.116.417	950	1.262
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Facaderenovering - etape 2.....		2.148.457		586
Nye altaner, fugt og reparationer.....		106.046		0
Istandsættelse af trapper m.v. rest år 2018.....		0		131
Budgetposter.....			2.500	
		2.254.503	2.500	717
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		275.969	263	260
Advokathonorar.....		4.295	10	6
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		25.000	30	29
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		982	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		13.144	56	56
Porto, kontor og PBS gebyrer m.v.....		38.539	40	28
		357.929	400	379

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020	Realiseret 2019
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250	35	35
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		22.076	40	29
Valuarvurdering.....		25.218	30	30
Varmeudgifter fælleslokale.....		3.615	10	3
IT-udgifter, hjemmeside.....		21.767	25	16
Udlejning af erhverv.....		6.250	20	17
Tomgang, tab og forbrugsafgifter.....		16.487	15	11
Tomgangsleje, erhverv - to tomme.....		119.344	100	137
		234.007	275	277
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		1.987.355	1.971	2.119
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		978.640		1.468
Renteudgifter bank, negativ indlånsrente.....		17.029		0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		0		41
		2.983.024	1.971	3.628

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte	10		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		111.513.888	111.514
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....		111.513.888	111.514
Opskrivninger pr. 1.1.2020.....		194.486.112	178.636
Årets opskrivning.....		14.750.000	15.850
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2020.....		209.236.112	194.486
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		320.750.000	306.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2020 i henhold til vurdering af 14.2.2021 af Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 99.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 3,15 pct til 3,75 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 43,9 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 4.252 til kr. 14.248.

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

Foreningen har valgt at opgøre andelsværdien på baggrund af en valuarvurdering der er dateret efter 1. juli 2020 og der kan således, som udgangspunkt, ikke anvendes til reglerne i § 5 stk 3 om fastholdelse. Dog er det uklart om foreningen, på et senere tidspunkt, alligevel kan gå tilbage til valuarvurderingen fra den 15.1.2020 udarbejdet af Wiborg + Partnere på kr 306.000.000 og anvende reglerne i § 5 stk 3 om fastholdelse.

Likvide beholdninger	11		
Danske Bank, driftskonto.....		3.873.141	3.136
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelse/vicevært.....		16.924	10
		3.890.065	3.146

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2020.....	5.112.900	194.486.112	-11.723.391
Tilgang nye andele, bolig nr 100.....	49.000		
Afgang 75% af 2 stk kælderarealer, jfr note 20.....	-21.650		21.650
Tillægsværdi nye andele, netto.....			1.805.785
Årets opskrivning af ejendom.....		14.750.000	
Overført til andre reserver.....			-10.924.738
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-978.640
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			632.987
Overført restandel af årets resultat.....			53.161
Saldo pr. 31.12.2020.....	5.140.250	209.236.112	-21.113.186
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2020.....		3.168.781	2.500.000
Overført fra "overført resultat".....		10.924.738	-750.000
Saldo pr. 31.12.2020.....		14.093.519	1.750.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2020			31.12.2020	31.12.2020
1. RD 0,9% F9	22.300.000		280.467	22.300.000	23.225.621
2. RD 0,9% F9	25.944.000		392.792	25.944.000	27.884.220
3. RD 1,6% kontantlån	66.112.021		1.003.643	0	0
4. RD 1,0% kontantlån		632.987	310.453	65.718.013	65.926.098
	<u>114.356.021</u>	<u>632.987</u>	<u>1.987.355</u>	<u>113.962.013</u>	<u>117.035.939</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

1. RD 0,9% F9

F9-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,8776%, der er låst fast frem til 1.4.2024, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2024.

2. RD 0,9% F9

F9-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,1340%, der er låst fast frem til 1.4.2026, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2026.

3. RD 1,6% kontantlån

Lånet er omlagt til lån nr 4 pr 31/8/2020 med differencerente til 30/9/2020.

4. RD 1,0% kontantlån

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,0224% frem til år 2050, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 112.055.652 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		1.322.780	1.235
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.159.776	1.221
		163.004	14
Antenneregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		9.554	0
Indbetalt a conto.....		171.380	133
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke.....		179.316	143
		-17.490	-10
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.1.2020.....		298.759	300
Hensat året 2020.....		49.185	55
		347.944	355
Frasolgt i året 2020.....		-66.321	-5
Anvendt i året 2020.....		-10.000	-51
Saldo pr. 31.12.2020.....		271.623	299
Øvrig gæld	19		
Havemøbelland, levering i marts 2021.....		46.000	0
G.G. Ejendomsservice.....		17.685	18
Globus services ApS, vandskade.....		0	44
Wiborg og Partnere, Valuar.....		23.500	27
Bestyrelsesgodtgørelse.....		26.950	35
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		25.000	29
Skyldig a-skat, indefrosne feriepenge mv.....		129.229	34
Skyldig moms.....		240.496	107
Øvrige gældsposter.....		15.566	58
		524.426	352

NOTER TIL BALANCEN

Note

Eventualforpligtelser

20

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev nominelt kr 720.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen

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

Andelshaveres køb af kælderlokaler:

Der er mulighed for at købe kælderarealer med de betingelser der fremgår i vedtægternes § 7, dette har 2 andelshavere benyttet sig af og der har, i tidligere år, været en misfortolkning af vedtægternes § 7 – den korrekte fortolkning ifølge bestyrelsen er at prisen for kælderarealet er den godkendte andelskrone x m² * 25% og det reducerede areal vil fremover indgå i andelsværdien. Boligafgiften beregnes af det fulde areal. I tidligere år har andelsværdien være medtaget med det fulde areal.

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 17 lejligheder med i alt 1.756 m² og tilbagekøbt 1 på 62 m² (indeholdt i de afhændede) siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

21

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 m²
Andelsboligere.....	87	10.323,80
Boliglejemål.....	11	1.161,00
Klubværelser.....	9	225,00
Erhvervslejemål inkl kældre.....	45	3.172,00
	152	14.881,80
Andelsboligere, hvor kældre medtages med 25% af arealet.....	87	10.280,50

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.589	6.652
Valuarvurdering.....	31.069	21.553
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.802	7.493
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.814	
Foreslået andelsværdi.....	18.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.535	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	540
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	523
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	576

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	33
Øvrige omkostninger.....	31
Finansielle poster, netto.....	30
Afdrag.....	6
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	66
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		193.263.176	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	113.962.013		
Prioritetsgæld, kursværdi	117.035.939	-3.073.926	
		<u>190.189.250</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 14.2.2021			
		<u>190.189.250</u>	
Andelsværdi pr m²		10.280,5	18.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11.3.2020)			18.000,00

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	2.553.000	
2	Gersonsvej 63, st.th.	130,0	65.000	2.405.000	
3	Gersonsvej 63, 1.tv.	138,0	69.000	2.553.000	
4	Gersonsvej 63, 1.th.	130,0	65.000	2.405.000	
5	Gersonsvej 63, 2.tv.	126,0	63.000	2.331.000	
6	Gersonsvej 63, 2.th.	126,0	63.000	2.331.000	
7	Gersonsvej 65, st.tv.	111,0	55.500	2.053.500	
8	Gersonsvej 65, st.th.	150,0	75.000	2.775.000	
9	Gersonsvej 65, 1.tv.	131,0	65.500	2.423.500	
10	Gersonsvej 65, 1.th.	127,0	63.500	2.349.500	
11	Gersonsvej 65, 2.tv.	126,0	63.000	2.331.000	
12	Gersonsvej 65, 2.th.	126,0	63.000	2.331.000	
13	Gersonsvej 67, st.tv.	128,0	64.000	2.368.000	
	Gersonsvej 67, st.tv. - kælder	6,6	3.300	122.100	note 20
	Gersonsvej 67, st.tv. - kælder	19,7			note 20
14	Gersonsvej 67, st.th.	108,0	54.000	1.998.000	
16	Gersonsvej 67, 1.tv.	128,0	64.000	2.368.000	
17	Gersonsvej 67, 2.th.	125,0	62.500	2.312.500	
18	Gersonsvej 67, 2.tv.	125,0	62.500	2.312.500	
19	Gersonsvej 69, st.tv.	152,0	76.000	2.812.000	
20	Gersonsvej 69, st.th.	130,0	65.000	2.405.000	
21	Gersonsvej 69, 1.tv.	130,0	65.000	2.405.000	
22	Gersonsvej 69, 1.th.	129,0	64.500	2.386.500	
23	Gersonsvej 69, 2.tv.	125,0	62.500	2.312.500	
24	Gersonsvej 69, 2.th.	128,0	64.000	2.368.000	
25	Gersonsvej 71, st.tv.	156,0	78.000	2.886.000	
	Gersonsvej 71, st.tv. - kælder	7,9	3.950	146.150	note 20
	Gersonsvej 71, st.tv. - kælder	23,6			note 20
26	Gersonsvej 71, st.th.	108,0	54.000	1.998.000	
27	Gersonsvej 71, 1.tv.	131,0	65.500	2.423.500	
29	Gersonsvej 71, 2.tv.	135,0	67.500	2.497.500	
30	Gersonsvej 71, 2.th.	129,0	64.500	2.386.500	
31	Gersonsvej 73, st.tv.	125,0	62.500	2.312.500	
32	Gersonsvej 73, st.th.	125,0	62.500	2.312.500	
33	Gersonsvej 73, 1.tv.	126,0	63.000	2.331.000	
34	Gersonsvej 73, 1.th.	126,0	63.000	2.331.000	
35	Gersonsvej 73, 2.th.	125,0	62.500	2.312.500	
36	Gersonsvej 73, 2.tv.	125,0	62.500	2.312.500	

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
37	Gersonsvej 75, st.tv.	133,0	66.500	2.460.500
38	Gersonsvej 75, st.th.	125,0	62.500	2.312.500
39	Gersonsvej 75, 1.th.	136,0	68.000	2.516.000
41	Gersonsvej 75, 2.th.	126,0	63.000	2.331.000
42	Gersonsvej 75, 2.tv.	121,0	60.500	2.238.500
43	Gersonsvej 77, st.tv.	108,0	54.000	1.998.000
44	Gersonsvej 77, st.th.	115,0	57.500	2.127.500
45	Gersonsvej 77, 1.tv.	108,0	54.000	1.998.000
46	Gersonsvej 77, 1.th.	115,0	57.500	2.127.500
47	Gersonsvej 77, 2.tv.	104,0	52.000	1.924.000
48	Gersonsvej 77, 2.th.	111,0	55.500	2.053.500
49	Gersonsvej 79, st.th.	140,0	70.000	2.590.000
50	Gersonsvej 79, st.tv.	176,0	88.000	3.256.000
51	Gersonsvej 79, 1.th.	140,0	70.000	2.590.000
52	Gersonsvej 79, 1.tv.	176,0	88.000	3.256.000
53	Gersonsvej 79, 2.th.	135,0	67.500	2.497.500
54	Gersonsvej 79, 2.tv.	176,0	88.000	3.256.000
55	Gersonsvej 81, st.tv.	120,0	60.000	2.220.000
56	Gersonsvej 81, st.th.	132,0	66.000	2.442.000
57	Gersonsvej 81, 1.tv.	120,0	60.000	2.220.000
58	Gersonsvej 81, 1.th.	135,0	67.500	2.497.500
59	Gersonsvej 81, 2.tv.	120,0	60.000	2.220.000
60	Gersonsvej 81, 2.th.	130,0	65.000	2.405.000
61	Gersonsvej 83, st.tv.	113,0	56.500	2.090.500
62	Gersonsvej 83, st.th.	65,0	32.500	1.202.500
63	Gersonsvej 83, 1.tv.	113,0	56.500	2.090.500
64	Gersonsvej 83, 1.th.	110,0	55.000	2.035.000
65	Gersonsvej 83, 2.tv.	107,0	53.500	1.979.500
66	Gersonsvej 83, 2.th.	108,0	54.000	1.998.000
70	Tranegårdsvej 27, 1.th.	95,0	47.500	1.757.500
71	Tranegårdsvej 27, 1.tv.	103,0	51.500	1.905.500
72	Tranegårdsvej 27, 2.th.	92,0	46.000	1.702.000
73	Tranegårdsvej 27, 2.tv.	103,0	51.500	1.905.500

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
82	Tranegårdsvej 29a, st.th.	114,0	57.000	2.109.000
83	Tranegårdsvej 29a, 1.tv.	95,0	47.500	1.757.500
84	Tranegårdsvej 29a, 1.th.	114,0	57.000	2.109.000
86	Tranegårdsvej 29a, 2.th.	114,0	57.000	2.109.000
87	Tranegårdsvej 29b, st.tv.	88,0	44.000	1.628.000
88	Tranegårdsvej 29b, st.th.	88,0	44.000	1.628.000
89	Tranegårdsvej 29b, 1.tv.	88,0	44.000	1.628.000
90	Tranegårdsvej 29b, 1.th.	88,0	44.000	1.628.000
91	Tranegårdsvej 29c, st.tv.	88,0	44.000	1.628.000
93	Tranegårdsvej 29c, 1.tv.	88,0	44.000	1.628.000
94	Tranegårdsvej 29c, 1.th.	88,0	44.000	1.628.000
95	Tranegårdsvej 29d, st.tv.	88,0	44.000	1.628.000
96	Tranegårdsvej 29d, st.th.	103,0	51.500	1.905.500
97	Tranegårdsvej 29d, 1.tv.	88,0	44.000	1.628.000
98	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	101,0	50.500	1.868.500
99	Tranegårdsvej 29e, st.tv.	93,0	46.500	1.720.500
100	Tranegårdsvej 29e, st.th.	98,0	49.000	1.813.000
101	Tranegårdsvej 29e, 1.tv.	93,0	46.500	1.720.500
102	Tranegårdsvej 29e, 1.th.	98,0	49.000	1.813.000
103	Gersonsvej 63a, st.	62,0	31.000	1.147.000
		10.323,8	5.140.250	190.189.250

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2020
Seneste regnskabsperiode	2020

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	87	10.710
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	20	1.430
B4	Erhvervslejemål.....	31	2.491
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	138	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	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr 320.750.000	Gns kr pr m ² 21.923
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	15.843.519	1.083
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5%	

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.....	521
H2	Erhvervslejeindtægter.....	193
H3	Boliglejeindtægter.....	72

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-260	-46	-97

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	17.758
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.424
K3	Teknisk andelsværdi.....	28.182

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	63	86	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	324	49	154
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	387	135	230

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	155	163	59