

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2019 - 31.12.2019

17. 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
Søren Schmidt
Gert Christensen
Rune Korsgaard
Benedicte Flaman
Flemming Dam

Suppleant: Tina Reissmann
Mei-Li Carstensen

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 / 2020

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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 24/2/2020

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Lis Jørgensen

Gentofte, den 24/2/2020

Bestyrelsen

Torben de Lemos
Formand

Morten Vallin

Søren Schmidt

Gert Christensen

Rune Korsgaard

Benedicte Flaman

Flemming Dam

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Gersonshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gersonshus for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

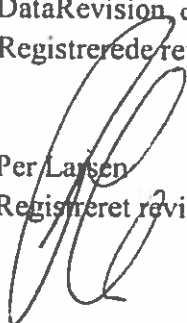
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 24/2/2020

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser til udskudt skat

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

Nøgletal

De i note 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 2019 - 31. DECEMBER 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		5.486.292	5.457	5.522
Lejeindtægter.....	1	2.856.286	2.929	2.855
Vaskeriindtægter.....		42.186	50	50
Øvrige indtægter.....		33.230	0	0
Indtægter i alt.....		8.417.994	8.436	8.427
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	801.725	819	819
Forbrugsafgifter.....	3	985.041	904	946
Renholdelse.....	4	799.319	810	830
Vedligeholdelse, løbende.....	5	1.262.325	925	950
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	716.501	1.500	2.500
Foreningsomkostninger.....	7	379.292	395	400
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	276.571	330	275
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	54.690	55	51
Omkostninger i alt.....		5.275.464	5.738	6.771
Resultat før finansielle poster.....		3.142.530	2.698	1.656
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	3.627.603	2.370	1.971
Finansielle poster, netto.....		3.627.603	2.370	1.971
Resultat før skat.....		-485.073	328	-315
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-485.073	328	-315
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."		1.000.000	-1.500	-2.500
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-1.467.680	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.715.341	1.664	1.768
Overført restandel af årets resultat.....		-1.732.734	164	417
Disponeret i alt.....		-485.073	328	-315

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Aktiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte.....	10	306.000.000	290.150
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 15.1.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 99.000.000			
Anlægsaktiver.....		306.000.000	290.150
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		25.347	14
Mellemregning igangværende salg.....		9.375	0
Forudbetalte omkostninger, YouSee.....		44.974	0
Antenneregnskab, igangværende.....	17	9.554	0
Forsikringssager.....		44.202	62
Øvrige tilgodehavender.....		0	6
Tilgodehavender.....		133.452	82
Likvide beholdninger.....	11	3.146.365	7
Omsætningsaktiver.....		3.279.817	89
Aktiver.....		309.279.817	290.239

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Passiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Andelsindskud.....		5.112.900	5.053
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		194.486.112	178.636
Overført resultat m.v.....		-11.723.391	-10.990
	12	187.875.621	172.699
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.168.781	2.375
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		2.500.000	1.500
Andre reserver.....	13	5.668.781	3.875
Egenkapital.....		193.544.402	176.574
Prioritetsgæld.....	14	114.356.021	108.547
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 0.....		0	3.243
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		57.049	59
Varmeregnskab, igangværende.....	16	13.672	76
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	298.759	300
Øvrig gæld.....	19	351.546	761
Mellemregning med administrator.....		0	17
Deposita.....		658.368	661
Gældsforpligtelser.....	15	115.735.415	113.665
Passiver.....		309.279.817	290.239
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		622.018	623	590
Moderniseringstillæg, beboelseslejemål.....		111.876	121	81
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		1.715.401	1.778	1.776
Lejeindtægter, antenne.....		50.430	49	50
Lejeindtægter, klubværelser inkl el-bidrag.....		164.381	164	164
Lejeindtægter, carporte/kælder.....		192.180	193	192
		2.856.286	2.929	2.855
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		568.728	569	569
Forsikringer.....		232.997	250	250
		801.725	819	819
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		543.726	500	550
Renovation.....		278.949	279	271
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		162.366	125	125
		985.041	904	946
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		529.851	515	535
Trapperengøring.....		206.464	225	225
Øvrig renholdelse, skadedyr og grafitti m.v.....		63.004	70	70
		799.319	810	830

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		267.591		
Tag og tagrender.....		18.316		
Elektriker.....		78.465		
Maler.....		27.375		
Murer.....		64.615		
Låseservice inkl nøglesalg.....		20.361		
Gjarmester.....		5.022		
Tømrer og snedker.....		113.292		
Kloakservice.....		72.709		
Varmeanlæg.....		94.040		
Vaskeriudgifter.....		24.647		
Haveanlæg, maskiner og værktøj.....		54.286		
Vandskader mv, ej dækket af forsikring.....		250.147		
Selvrisiko og egenbetaling, forsikringsager.....		66.337		
Teknisk bistand fugtundersøgelse, skimmel mv...		105.122		
Budgetposter.....			925	950
		1.262.325	925	950
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Facaderenovering - etape 1.....		585.783		
Istandsættelse af trapper m.v. rest år 2018.....		130.718		
Budgetposter.....			1.500	2.500
		716.501	1.500	2.500
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		260.000	260	263
Advokathonorar.....		6.135	10	10
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		29.000	29	30
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		982	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		55.559	55	56
Porto og PBS gebyrer m.v.....		27.616	40	40
		379.292	395	400

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		34.650	31	35
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		29.001	40	40
Valuarvurdering.....		29.635	24	30
Varmeudgifter fælleslokale.....		2.527	10	10
IT-udgifter, hjemmeside.....		16.284	25	25
Udlejning af erhverv.....		17.097	20	20
Tomgang, tab og forbrugsafgifter.....		10.554	30	15
Tomgangsleje, erhverv.....		136.823	150	100
		276.571	330	275
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		2.118.966	2.210	1.971
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		1.467.680		0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		40.957	160	0
		3.627.603	2.370	1.971

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 ht mfl Gentofte	10		
Kostpris pr. 1.1.2019.....		111.513.888	111.514
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....		111.513.888	111.514
Opskrivninger pr. 1.1.2019.....		178.636.112	170.486
Årets opskrivning.....		15.850.000	8.150
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2019.....		194.486.112	178.636
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....		306.000.000	290.150

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2019 i henhold til vurdering af 15.1.2020 af Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 99.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 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 3,25 pct til 3,75 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 40,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.990 til kr. 14.010.

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

Likvide beholdninger	11		
Danske Bank, driftskonto.....		3.135.961	0
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelse/vicevært.....		10.404	7
		3.146.365	7

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2019.....	5.053.150	178.636.112	-10.990.263
Tilgang nye andele, bolig nr 91.....	44.000		
Tilgang nye andele, kælder nr 139 - vedt § 7 - 25%.....	15.750		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			1.545.748
Årets opskrivning af ejendom.....		15.850.000	
Overført til andre reserver.....			-793.803
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-1.467.680
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.715.341
Overført restandel af årets resultat.....			-1.732.734
Saldo pr. 31.12.2019.....	5.112.900	194.486.112	-11.723.391
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2019.....		2.374.978	1.500.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen			0
Overført fra "overført resultat".....		793.803	1.000.000
Saldo pr. 31.12.2019.....		3.168.781	2.500.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld 1.1.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2019	Kursværdi 31.12.2019
1. BRF 2,2% kontantlån	24.007.826	310.743	312.449	0	0
2. RD 2,2% kontantlån	36.295.513	516.619	460.258	0	0
3. RD 0,9% F9	22.300.000		280.512	22.300.000	23.339.447
4. RD 0,9% F9	25.944.000		392.792	25.944.000	27.783.117
5. RD 1,6% kontantlån		887.979	672.955	66.112.021	67.044.678
	108.547.339	1.715.341	2.118.966	114.356.021	118.167.242

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

1. BRF 2,2% kontantlån

Lånet er omlagt til lån nr 5 pr 30/6/2019

2. RD 2,2% kontantlån

Lånet er omlagt til lån nr 5 pr 30/6/2019

3. 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.

4. 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.

5. RD 1,6% kontantlån

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,6028% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 112.587.587 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		1.234.712	1.190
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.221.040	1.114
		13.672	76
Antenneregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		0	
Indbetalt a conto.....		133.100	
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke.....		142.654	
		-9.554	0
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.1.2019.....		300.398	281
Hensat året 2019.....		54.690	55
		355.088	337
Frasolgt i året 2019.....		-5.237	0
Anvendt i året 2019.....		-51.092	-36
Saldo pr. 31.12.2019.....		298.759	300
Øvrig gæld	19		
Kenneth Riis A/S.....		0	381
Winkler ApS.....		0	44
G.G. Ejendomsservice.....		17.528	18
Globus services ApS, vandskade.....		44.202	47
Wiborg og Partnere, Valuar.....		26.625	24
Bestyrelsesgodtgørelse.....		34.650	27
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		29.000	25
Skyldig a-skat, feriepenge mv.....		34.132	15
Skyldig moms.....		107.005	80
Øvrige gældsposter.....		58.404	101
		351.546	761

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.

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 16 lejligheder med i alt 1.658 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 m ²
Andelsboligere.....	86	10.225,80
Boliglejemål.....	12	1.259,00
Klubværelser.....	9	225,00
Erhvervslejemål inkl kældre.....	45	3.172,00
	152	14.881,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.681	6.652
Valuarvurdering.....	29.924	20.562
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.905	7.493
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.997	
Foreslået andelsværdi.....	18.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	554	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	540
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	554
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	553

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	19
Øvrige omkostninger.....	31
Finansielle poster, netto.....	34
Afdrag.....	16
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	65
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægtes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		187.875.621	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	114.356.021		
Prioritetsgæld, kursværdi	118.167.242	-3.811.221	
		<u>184.064.400</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2019			
Andelsværdi pr m²		<u>184.064.400</u> 10.225,8	18.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.4.2019)			16.800,00

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	2.484.000
2	Gersonsvej 63, st.th.	130,0	65.000	2.340.000
3	Gersonsvej 63, 1.tv.	138,0	69.000	2.484.000
4	Gersonsvej 63, 1.th.	130,0	65.000	2.340.000
5	Gersonsvej 63, 2.tv.	126,0	63.000	2.268.000
6	Gersonsvej 63, 2.th.	126,0	63.000	2.268.000
7	Gersonsvej 65, st.tv.	111,0	55.500	1.998.000
8	Gersonsvej 65, st.th.	150,0	75.000	2.700.000
9	Gersonsvej 65, 1.tv.	131,0	65.500	2.358.000
10	Gersonsvej 65, 1.th.	127,0	63.500	2.286.000
11	Gersonsvej 65, 2.tv.	126,0	63.000	2.268.000
12	Gersonsvej 65, 2.th.	126,0	63.000	2.268.000
13	Gersonsvej 67, st.tv.	154,3	77.150	2.777.400
14	Gersonsvej 67, st.th.	108,0	54.000	1.944.000
16	Gersonsvej 67, 1.tv.	128,0	64.000	2.304.000
17	Gersonsvej 67, 2.th.	125,0	62.500	2.250.000
18	Gersonsvej 67, 2.tv.	125,0	62.500	2.250.000
19	Gersonsvej 69, st.tv.	152,0	76.000	2.736.000
20	Gersonsvej 69, st.th.	130,0	65.000	2.340.000
21	Gersonsvej 69, 1.tv.	130,0	65.000	2.340.000
22	Gersonsvej 69, 1.th.	129,0	64.500	2.322.000
23	Gersonsvej 69, 2.tv.	125,0	62.500	2.250.000
24	Gersonsvej 69, 2.th.	128,0	64.000	2.304.000
25	Gersonsvej 71, st.tv.	156,0	78.000	2.808.000
	Gersonsvej 71, st.tv. - kælder	31,5	15.750	567.000
26	Gersonsvej 71, st.th.	108,0	54.000	1.944.000
27	Gersonsvej 71, 1.tv.	131,0	65.500	2.358.000
29	Gersonsvej 71, 2.tv.	135,0	67.500	2.430.000
30	Gersonsvej 71, 2.th.	129,0	64.500	2.322.000
31	Gersonsvej 73, st.tv.	125,0	62.500	2.250.000
32	Gersonsvej 73, st.th.	125,0	62.500	2.250.000
33	Gersonsvej 73, 1.tv.	126,0	63.000	2.268.000
34	Gersonsvej 73, 1.th.	126,0	63.000	2.268.000
35	Gersonsvej 73, 2.th.	125,0	62.500	2.250.000
36	Gersonsvej 73, 2.tv.	125,0	62.500	2.250.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
37	Gersonsvej 75, st.tv.	133,0	66.500	2.394.000
38	Gersonsvej 75, st.th.	125,0	62.500	2.250.000
39	Gersonsvej 75, 1.th.	136,0	68.000	2.448.000
41	Gersonsvej 75, 2.th.	126,0	63.000	2.268.000
42	Gersonsvej 75, 2.tv.	121,0	60.500	2.178.000
43	Gersonsvej 77, st.tv.	108,0	54.000	1.944.000
44	Gersonsvej 77, st.th.	115,0	57.500	2.070.000
45	Gersonsvej 77, 1.tv.	108,0	54.000	1.944.000
46	Gersonsvej 77, 1.th.	115,0	57.500	2.070.000
47	Gersonsvej 77, 2.tv.	104,0	52.000	1.872.000
48	Gersonsvej 77, 2.th.	111,0	55.500	1.998.000
49	Gersonsvej 79, st.th.	140,0	70.000	2.520.000
50	Gersonsvej 79, st.tv.	176,0	88.000	3.168.000
51	Gersonsvej 79, 1.th.	140,0	70.000	2.520.000
52	Gersonsvej 79, 1.tv.	176,0	88.000	3.168.000
53	Gersonsvej 79, 2.th.	135,0	67.500	2.430.000
54	Gersonsvej 79, 2.tv.	176,0	88.000	3.168.000
55	Gersonsvej 81, st.tv.	120,0	60.000	2.160.000
56	Gersonsvej 81, st.th.	132,0	66.000	2.376.000
57	Gersonsvej 81, 1.tv.	120,0	60.000	2.160.000
58	Gersonsvej 81, 1.th.	135,0	67.500	2.430.000
59	Gersonsvej 81, 2.tv.	120,0	60.000	2.160.000
60	Gersonsvej 81, 2.th.	130,0	65.000	2.340.000
61	Gersonsvej 83, st.tv.	113,0	56.500	2.034.000
62	Gersonsvej 83, st.th.	65,0	32.500	1.170.000
63	Gersonsvej 83, 1.tv.	113,0	56.500	2.034.000
64	Gersonsvej 83, 1.th.	110,0	55.000	1.980.000
65	Gersonsvej 83, 2.tv.	107,0	53.500	1.926.000
66	Gersonsvej 83, 2.th.	108,0	54.000	1.944.000
70	Tranegårdsvej 27, 1.th.	95,0	47.500	1.710.000
71	Tranegårdsvej 27, 1.tv.	103,0	51.500	1.854.000
72	Tranegårdsvej 27, 2.th.	92,0	46.000	1.656.000
73	Tranegårdsvej 27, 2.tv.	103,0	51.500	1.854.000

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	2.052.000
83	Tranegårdsvej 29a, 1.tv.	95,0	47.500	1.710.000
84	Tranegårdsvej 29a, 1.th.	114,0	57.000	2.052.000
86	Tranegårdsvej 29a, 2.th.	114,0	57.000	2.052.000
87	Tranegårdsvej 29b, st.tv.	88,0	44.000	1.584.000
88	Tranegårdsvej 29b, st.th.	88,0	44.000	1.584.000
89	Tranegårdsvej 29b, 1.tv.	88,0	44.000	1.584.000
90	Tranegårdsvej 29b, 1.th.	88,0	44.000	1.584.000
91	Tranegårdsvej 29c, st.tv.	88,0	44.000	1.584.000
93	Tranegårdsvej 29c, 1.tv.	88,0	44.000	1.584.000
94	Tranegårdsvej 29c, 1.th.	88,0	44.000	1.584.000
95	Tranegårdsvej 29d, st.tv.	88,0	44.000	1.584.000
96	Tranegårdsvej 29d, st.th.	103,0	51.500	1.854.000
97	Tranegårdsvej 29d, 1.tv.	88,0	44.000	1.584.000
98	Tranegårdsvej 29d, 1.th.	101,0	50.500	1.818.000
99	Tranegårdsvej 29e, st.tv.	93,0	46.500	1.674.000
101	Tranegårdsvej 29e, 1.tv.	93,0	46.500	1.674.000
102	Tranegårdsvej 29e, 1.th.	98,0	49.000	1.764.000
103	Gersonsvej 63a, st.	62,0	31.000	1.116.000
		10.225,8	5.112.900	184.064.400

86

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2019
Seneste regnskabsperiode	2019

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	85	10.522
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	23	1.618
B4	Erhvervslejemål.....	31	2.491
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	139	14.631

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

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

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

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr 306.000.000 Gns kr pr m ² 20.914
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		5.668.781 387
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

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	525
H2	Erhvervslejeindtægter.....	192
H3	Boliglejeindtægter.....	79

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-45	-260	-46

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	17.493
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.688
K3	Teknisk andelsværdi.....	28.181

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	62	63	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	172	324	49
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	235	387	135

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	152	155	163

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-24 15:26:04Z

NEM ID 

Morten Vallin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-712279690102

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-03-24 15:42:51Z

NEM ID 

Benedicte Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129760377358

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-03-24 17:02:42Z

NEM ID 

Flemming Erik Dam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-319029865088

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-03-24 17:13:25Z

NEM ID 

Rune Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897641171311

IP: 85.129.xxx.xxx

2020-03-24 17:25:11Z

NEM ID 

Torben de Lemos

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-132310173344

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-03-24 19:43:58Z

NEM ID 

Gert Sigh Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276501681186

IP: 188.176.xxx.xxx

2020-03-25 10:08:25Z

NEM ID 

Søren Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119750661481

IP: 213.142.xxx.xxx

2020-03-25 10:49:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4D0LC-C7LJN-TJVP-JFYOCK-ZAZKG-06T0X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-25 11:09:10Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>