

A/B Vanløsegaard
CVR-nr. 43 07 60 19

Årsrapport 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Noter til årsregnskabet	12
Note, nøgleoplysninger	19
Note, værdiansættelse af andele	25

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Vanløsegaard
Jernbane Allé 92, st. th.
2720 Vanløse
CVR-nr. 43 07 60 19
www.vg.dk

Bestyrelse

Jakob Espensen, formand
Morten Vest Hansen, kasserer
Tom Petersen
René Johansen
Henrik Hansen
Annette Schang Olsen
Susi Rosentjørn

Administrator

Nemt-AB
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal
2500 Valby

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for A/B Vanløsegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2017

Administrator

Nemt-AB

Bestyrelse

Jakob Espensen
formand

Morten Vest Hansen
kasserer

Tom Petersen

René Johansen

Henrik Hansen

Annette Schang Olsen

Susi Rosentjörn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt 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 foreningen 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

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors erklæringer

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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.

København, den 26. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stine Eva Grothen
statsautoriseret revisor
CVR 33 96 35 56

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) 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.

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

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse for 2016

		Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	9.101.793	9.032.874	9.192.955
Lejeindtægter	2	783.049	780.000	759.399
Øvrige indtægter	3	40.889	9.000	148.804
Indtægter		9.925.731	9.821.874	10.101.158
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.066.198)	(2.252.456)	(2.145.196)
Ejendomsservice og snerydning	5	(632.808)	(547.108)	(521.055)
Vedligeholdelse, løbende	6	(608.069)	(1.520.000)	(1.002.446)
Vedligeholdelse, renoveringsprojekt vinduer		(957.954)	0	0
Administrationsomkostninger	7	(657.753)	(554.512)	(642.915)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(175.597)	(224.776)	(170.356)
Hensat til tab på debitorer		636	-	0
Elektricitet		(100.542)	(200.000)	(123.796)
Afskrivninger	11, 12	(912.768)	(925.134)	(902.570)
Øvrige omkostninger		(957)	0	(84.338)
Omkostninger		(6.112.010)	(6.223.986)	(5.592.671)
Resultat før finansielle poster		3.813.721	3.597.888	4.508.487
Finansielle indtægter	9	0	0	5.401
Finansielle omkostninger	10	(2.743.122)	(1.880.000)	(1.878.306)
Resultat før skat		1.070.599	1.717.888	2.635.582
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.070.599	1.717.888	2.635.582
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.035.825	1.817.010	1.817.010
Regnskabsmæssige afskrivninger		(912.768)	(925.134)	(902.570)
Overført restandel af årets resultat		(52.458)	826.012	1.721.142
		1.070.599	1.717.888	2.635.582

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	182.000.000	177.000.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	308.712	63.310
Materielle anlægsaktiver		<u>182.308.712</u>	<u>177.063.310</u>
Anlægsaktiver		<u>182.308.712</u>	<u>177.063.310</u>
Tilgodehavende, lejlighedssammenlægning		90.438	0
Antenneregnskab		30.365	119.182
Tilgodehavende boligafgift mv.		6.593	1.859
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		61.214	77.456
Tilgodehavender		<u>188.610</u>	<u>198.497</u>
Likvide beholdninger		<u>8.374.571</u>	<u>8.767.690</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.563.181</u>	<u>8.966.187</u>
Aktiver		<u><u>190.871.893</u></u>	<u><u>186.029.497</u></u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		149.806.313	143.954.082
Overført resultat mv.		<u>(6.725.344)</u>	<u>(7.795.943)</u>
Egenkapital	13	<u>143.258.543</u>	<u>136.335.713</u>
Hensatte forudbetalte boligafgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	14	46.878.194	47.579.395
Igangværende renoveringsprojekt (netto)		0	449.649
Varmeregnskab	15	402.703	253.430
Forudbetalt boligafgift mv.		8.287	8.287
Deposita		86.900	21.500
Øvrig gæld	16	<u>237.266</u>	<u>1.381.523</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.613.350</u>	<u>49.693.784</u>
Passiver		<u>190.871.893</u>	<u>186.029.497</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
1. Boligafgift, medlemmer		
Boligafgift, beboelse	8.975.330	9.065.225
Boligafgift, erhverv	126.463	127.730
	9.101.793	9.192.955
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhverv	774.049	750.399
Lejeindtægter, kælder	9.000	9.000
	783.049	759.399
3. Øvrige indtægter		
Indtægter overdragelser andele (netto)	32.939	136.676
Øvrige indtægter	7.950	12.128
	40.889	148.804
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.126.264	1.174.075
Renovation	401.226	421.012
Vandafgift	451.746	454.011
Forsikringer	86.962	96.097
	2.066.198	2.145.196
5. Ejendomsservice og snerydning		
Ejendomsservice og snerydning	632.808	521.055
	632.808	521.055

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende		
VVS	130.316	96.989
Murer	67.500	0
Snedker/tømrer	26.438	10.853
Glarmester	787	7.063
Elektriker og el-artikler	82.662	47.873
Maler	4.425	9.944
Låsesmed inkl. nøgler	50.501	45.863
Fællesarbejder	153.501	158.066
Vedligeholdelse vej	0	616.026
Lejlighedssammenlægning	74.125	0
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	17.814	9.769
	608.069	1.002.446
7. Administrationsomkostninger		
Bogføringsassistance	100.746	99.535
Advokathonorar	143.900	113.046
Arkitekt	5.065	17.546
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	68.125
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	19.375	0
Ingeniørhonorar	93.254	155.043
Vurderingshonorar (køb og salg)	45.000	43.750
Kontingenter	13.097	12.959
It-omkostninger	81.873	31.385
Kontorartikler	21.669	34.092
Telefon og internet	9.624	8.643
Porto og gebyrer	28.606	30.758
Generalforsamling og møder	40.544	28.033
	657.753	642.915
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	175.597	170.356
	175.597	170.356
9. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	5.401
	0	5.401

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag	1.608.647	1.813.315
Låneomlægning	1.134.475	0
Renteudgifter, øvrige	0	64.992
	2.743.122	1.878.306

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København		
Anskaffelsessum 01.01.2015	44.954.434	44.954.434
Anskaffelsessum 31.12.2015	44.954.434	44.954.434
Afskrivninger 01.01.2016	(11.908.516)	(11.056.285)
Årets afskrivninger	(852.231)	(852.231)
Afskrivninger 31.12.2016	(12.760.747)	(11.908.516)
Opskrivninger 01.01.2016	143.954.082	143.101.851
Årets opskrivning	5.852.231	852.231
Opskrivninger 31.12.2016	149.806.313	143.954.082
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	182.000.000	177.000.000
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2013	150.000.000	150.000.000
Heraf grundværdi	36.871.100	36.871.100

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2016 i henhold til vurdering af 10. marts 2017 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,50%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
12. Driftsmateriel og inventar mv.		
Saldo 01.01.2016	342.353	342.353
Årets tilgang	305.939	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31.12.2016	648.292	342.353
Afskrivninger 01.01.2016	(279.043)	(228.704)
Afskrivninger	(60.537)	(50.339)
Afskrivninger 31.12.2016	(339.580)	(279.043)
Bogført værdi 31.12.2016	308.712	63.310
Forventet levetid, år	5-10 år	5-10 år
13. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo 01.01.2016	177.574	177.574
	177.574	177.574
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 01.01.2016	143.954.082	143.101.851
Årets opskrivning	5.852.231	852.231
	149.806.313	143.954.082
Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.2016	(7.795.943)	(10.431.525)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	2.035.825	1.817.010
Regnskabsmæssige afskrivninger	(912.768)	(902.570)
Restandel af årets resultat	(52.458)	1.721.142
	(6.725.344)	(7.795.943)
Egenkapital i alt	143.258.543	136.335.713

Noter til årsregnskabet

	<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter				
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	19.205.000	67.930	8.129.554	8.129.554
Realkredit Danmark, 3,5%	29.988.000	892.248	0	0
Realkredit Danmark, F10, 4,8084%	10.200.000	405.328	0	0
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	10.948.000	50.690	10.901.096	11.095.352
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28.014.000	192.453	27.847.544	28.709.648
		1.608.647	46.878.194	47.934.554

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	7 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	30 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	30 år	Nej

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	45.762.385	45.762.385
Kortfristet del (næste års afdrag)	2.035.825	1.817.010
	47.798.210	47.579.395

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
15. Varmeregnskab		
Acontoindbetalinger	1.726.828	1.611.750
Forbrug	(1.507.352)	(1.527.971)
	219.476	83.779
Forbrug 2016 afregnet i 2017	182.629	109.207
EMO	(21.402)	0
Deposita	22.000	61.400
Rest tidligere år	0	(956)
	402.703	253.430

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	50.000
Håndværkere (i 2015 indgår vinduesudskiftning)	176.099	1.325.331
A-skat, AM-bidrag og ATP	6.167	6.192
	237.266	1.381.523

17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er udstedt ejerpantebreve med pant i ejendomme.

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse 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 det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vanløsegaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelen. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	168	12.594
B2	Erhvervsandele	2	174
	Andelskvadratmeter i alt	170	12.768
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	9	820
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	179	13.588

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1924
D2	Ejendommens opførelsesår: 1924

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger, fortsat

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

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	182.000.000	13.394

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	9.036.672			708
H2	Erhvervslejeindtægt	776.199			61
H3	Boliglejeindtægt	0			0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	243	206	84

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.137	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.058	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.196	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	46	74	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	71
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	46	74	115

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	137	142	159

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi, ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1. litra a opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone.

		2016
		kr.
Egenkapital før andre reserver		143.258.543
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(182.000.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 10.03.2017	<u>182.000.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	46.878.194	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(47.934.554)</u>	<u>(1.056.360)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>142.202.183</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2016
	kr.
18. Beregning af andelsværdi, fortsat	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>142.202.183</u>
Andelsindskud	177.574
Værdi pr. andelskrone	<u>800,81</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2016 i henhold til vurdering af 10. marts 2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,5%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

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

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 800,81 kr.