

A/B Vanløsegaard
CVR-nr. 43 07 60 19

Årsrapport 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Noter til årsregnskabet	11
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	23

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Vanløsegaard

Jernbane Allé 92, st. th.

2720 Vanløse

CVR-nr. 43 07 60 19

Bestyrelse

Jakob Espensen, formand

Morten Vest Hansen, kasserer

Uffe Lykkebak

René Johansen

Henrik Hansen

Annette Schang Olsen

Micky Sørensen

Marie Kragh Elmøe, suppleant

Administrator

Nemt-AB

Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal

2500 Valby

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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 29. april 2019

Administrator

Nemt-AB

Bestyrelse

Jakob Espensen
formand

Morten Vest Hansen
kasserer

Uffe Lykkebak

René Johansen

Henrik Hansen

Annette Schang Olsen

Micky Sørensen

Marie Kragh Elmøe
suppleant

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 årsregnskabsloven, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 29. april 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Stine Eva Grothen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29431

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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. 2 af 6. januar 2015, 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 renteomkostninger 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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.

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. 2 af 6. januar 2015 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 2018

		Realiseret 2018 kr.	Ikke- revideret budget 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	9.036.676	9.036.676	9.036.676
Lejeindtægter	2	748.068	694.800	694.800
Øvrige indtægter	3	7.229	9.000	76.899
Indtægter		9.791.973	9.740.476	9.808.375
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.029.402)	(2.162.613)	(2.063.883)
Ejendomsservice og snerydning	5	(579.318)	(750.000)	(577.356)
Vedligeholdelse, løbende	6	(1.008.205)	(2.061.389)	(2.366.377)
Administrationsomkostninger	7	(525.843)	(507.737)	(518.942)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(172.472)	(226.001)	(176.001)
Hensat til tab på debitorer		(41.359)	0	(153.257)
Elektricitet		(130.747)	(115.186)	(92.149)
Afskrivninger	11, 12	(773.262)	(776.572)	(776.572)
Øvrige omkostninger	9	(173.335)	0	(243.614)
Omkostninger		(5.433.943)	(6.599.498)	(6.968.151)
Resultat før finansielle poster		4.358.029	3.140.978	2.840.224
Finansielle omkostninger	10	(1.024.028)	(1.069.370)	(1.069.370)
Resultat før skat		3.334.001	2.071.608	1.770.854
Skat af årets resultat		(27.654)	0	0
Årets resultat		3.306.347	2.071.608	1.770.854
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.230.842	2.080.435	2.189.932
Regnskabsmæssige afskrivninger		(773.262)	(776.572)	(776.572)
Overført restandel af årets resultat		1.848.767	767.745	357.494
		3.306.347	2.071.608	1.770.854

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	209.600.000	199.500.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	691.607	355.459
Igangværende renoveringsprojekt		311.941	0
Materielle anlægsaktiver		<u>210.603.548</u>	<u>199.855.459</u>
 Anlægsaktiver		 <u>210.603.548</u>	 <u>199.855.459</u>
 Tilgodehavende boligafgift mv.		72.130	15.219
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		133.444	63.320
Tilgodehavender		<u>205.574</u>	<u>78.539</u>
 Likvide beholdninger		 <u>12.409.214</u>	 <u>10.038.887</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>12.614.788</u>	 <u>10.117.426</u>
 Aktiver		 <u><u>223.218.336</u></u>	 <u><u>209.972.885</u></u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		178.852.257	168.029.285
Overført resultat mv.		(1.648.143)	(4.954.490)
Egenkapital	13	<u>177.381.688</u>	<u>163.252.369</u>
Prioritetsgæld	14	42.457.420	44.688.262
Skyldigt i forbindelse med lejlighedssalg		2.316.674	1.091.511
Varmeregnskab	15	414.389	426.673
Skyldig skat		27.654	0
Forudbetalt boligafgift mv.		58.602	46.053
Deposita		233.076	163.408
Øvrig gæld	16	328.833	304.609
Gældsforpligtelser		<u>45.836.648</u>	<u>46.720.516</u>
Passiver		<u>223.218.336</u>	<u>209.972.885</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
1. Boligafgift, medlemmer		
Boligafgift, beboelse	8.911.118	8.911.118
Boligafgift, erhverv	125.558	125.558
	9.036.676	9.036.676
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhverv	739.068	685.800
Lejeindtægter, kælder	9.000	9.000
	748.068	694.800
3. Øvrige indtægter		
Indtægter vedrørende overdragelser af andele (netto)	-	-
Antenneindtægt (opkræves ikke fra 2018)	-	58.387
Øvrige indtægter	7.229	18.512
	7.229	76.899
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.098.108	1.098.108
Renovation	357.835	372.852
Vandafgift	478.837	503.641
Forsikringer	94.622	89.282
	2.029.402	2.063.883
5. Ejendomsservice og snerydning		
Ejendomsservice og snerydning	579.318	577.356
	579.318	577.356

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende		
VVS	39.092	92.135
Murer	37.738	58.320
Snedker/tømrer	9.565	293.919
Elektriker og el-artikler	36.043	205.848
Maler	116.626	65.496
Låsesmed inkl. nøgler	30.704	57.937
Fællesarbejder	63.901	347.591
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	215.189	77.802
	548.858	1.199.048
Særlig vedligeholdelse		
Porte-lås og åbn-luk elektronik	154.233	0
Vedligeholdelse af fællesvinduer	242.374	0
Læhegn og porte, projekt	2.000	711.443
Vandprojekt	60.740	347.811
Istandsættelse af erhvervslejemål	0	108.075
	1.008.205	2.366.377
7. Administrationsomkostninger		
Bogføringsassistance	117.557	107.737
Advokathonorar	51.875	38.750
Arkitekt	6.841	43.737
Revision og regnskabsmæssig assistance	57.000	55.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	1.500	625
Ingeniørhonorar	118.755	83.253
Vurderingshonorar (køb og salg)	47.500	45.000
Kontingenter	15.001	14.924
Kontorartikler	40.222	74.921
Telefon og internet	8.153	7.217
Porto og gebyrer	25.116	28.570
Generalforsamling og møder	36.323	19.208
	525.843	518.942

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesshonorar	172.472	176.001
	172.472	176.001
9. Øvrige omkostninger		
Omkostninger vedrørende overdragelser af andele (netto)	63.697	82.907
Genudlejning erhvervslejemål	109.638	136.803
Øvrige omkostninger	0	23.904
	173.335	243.614
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag	1.023.826	1.069.261
Låneomlægning	0	0
Renteudgifter, øvrige	202	109
	1.024.028	1.069.370

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	kr.	kr.
11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København		
Anskaffelsessum 01.01.2018	44.954.434	44.954.434
Anskaffelsessum 31.12.2018	44.954.434	44.954.434
Afskrivninger 01.01.2018	(13.483.719)	(12.760.747)
Årets afskrivninger	(722.972)	(722.972)
Afskrivninger 31.12.2018	(14.206.691)	(13.483.719)
Opskrivninger 01.01.2018	168.029.285	149.806.313
Årets opskrivning	10.822.972	18.222.972
Opskrivninger 31.12.2018	178.852.257	168.029.285
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	209.600.000	199.500.000
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. 31.12.2018 i henhold til vurdering af 3. marts 2019 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 4%. 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

	2018	2017
	kr.	kr.
12. Driftsmateriel og inventar mv.		
Saldo 01.01.2018	748.639	648.292
Årets tilgang	386.438	100.347
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31.12.2018	1.135.077	748.639
Afskrivninger 01.01.2018	(393.180)	(339.580)
Afskrivninger	(50.290)	(53.600)
Afskrivninger 31.12.2018	(443.470)	(393.180)
Bogført værdi 31.12.2018	691.607	355.459
Forventet levetid, år	5-10 år	5-10 år
13. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo 01.01.2018	177.574	177.574
	177.574	177.574
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 01.01.2018	168.029.285	149.806.313
Årets opskrivning	10.822.972	18.222.972
	178.852.257	168.029.285
Overført til andre reserver		
Saldo 01.01.2018	(4.954.490)	(6.725.344)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	2.230.842	2.189.932
Regnskabsmæssige afskrivninger	(773.262)	(776.572)
Restandel af årets resultat	1.848.767	357.494
	(1.648.143)	(4.954.490)
Egenkapital i alt	177.381.688	163.252.369

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	19.920	5.594.599	5.597.396
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	10.948.000	271.985	10.366.147	10.539.729
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28.014.000	731.921	26.496.674	27.267.121
		1.023.826	42.457.420	43.404.246
	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>		
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	5 år	Nej		
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28 år	Nej		
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28 år	Nej		
			<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			40.204.852	42.457.420
Kortfristet del (næste års afdrag)			2.252.568	2.230.842
			42.457.420	44.688.262
			<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
15. Varmeregnskab				
Acontoindbetalinger			1.780.551	1.778.644
Forbrug			(1.522.522)	(1.561.057)
			258.029	217.587
Forbrug 2018 afregnet i 2019			187.085	197.241
EMO, energimærke, varmeregnskab			(60.525)	(21.355)
Deposita			29.800	33.200
			414.389	426.673

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	kr.	kr.
16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	57.000	55.000
Kreditorer	265.624	243.451
A-skat, AM-bidrag og ATP	6.209	6.158
	328.833	304.609

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 andelene. 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. 31.12.2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	209.600.000	15.425

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 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)	753.056	x12	/12768	708
H2	Erhvervslejeindtægt	74.727	x12	/12768	70
H3	Boliglejeindtægt	0	x12	/12768	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)	84	139	259

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.819	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.602	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.420	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. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	45	88	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	71	34	16
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	116	122	56

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)	78%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m²	Sidste år kr. pr. andels-m²	I år kr. pr. andels-m²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	159	172	175

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.

		2018
		kr.
Egenkapital før andre reserver		<u>177.381.688</u>
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(209.600.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 10.03.2017	<u>209.600.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	42.457.420	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(43.404.246)</u>	<u>(946.826)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>176.434.862</u>

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi, fortsat

	2018
	kr.
Egenkapital	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>176.434.862</u>
Andelsindskud	177.574
Værdi pr. andelskrone	<u>993,59</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2018 i henhold til vurdering af 22. marts 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 4 %. 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 993,47 kr.