

**Andelsboligforeningen Vanløsegaard  
CVR-nr. 43 07 60 19**

**Årsrapport 2012**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Værdiansættelse af andelene	6
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	10

## **Foreningsoplysninger**

### **Foreningsnavn**

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

CVR-nr. 43 07 60 19

Hjemstedskommune: København

### **Bestyrelse**

Tom Petersen, formand

René Johansen, næstformand

Denis Ljungbeck, kasserer

Mai-Gritt Jakobsen

Morten Vest Hansen

Morten Munk Sørensen

Freja Doctor Hansen

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

**Dirigent**

---

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Andelsboligforeningen Vanløsegaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 19. marts 2013

### Bestyrelse

Tom Petersen  
formand

René Johansen  
næstformand

Denis Ljungbeck  
kasserer

Mai-Gritt Jakobsen

Morten Vest Hansen

Morten Munk Sørensen

Freja Doctor Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 19. marts 2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Kreiner  
statsautoriseret revisor

Casper Klitmøller  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

### Skat

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat vedrørende eventuelle skattemæssige merafskrivninger mv. afsættes ikke i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles med udgangspunkt i en af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar udarbejdet vurdering af handelsværdien. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

Renoveringsprojekt, varmecentral, antenneanlæg, køkkenfaldstammer samt maskiner, inventar og legeplads måles til anskaffelsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Renoveringsprojekt	50 år
Varmecentral	25 år
Antenneanlæg	12½ år
Køkkenfaldstammer	20 år
Maskiner, inventar og legeplads	3-10 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

Avance ved salg af andele samt frigivelse af hensættelser til indvendig vedligeholdelse i forbindelse med salg til andele føres i resultatopgørelsen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til nominel værdi udtrykt ved pantebrevsrestgælden, som udgør den gæld, der afvikles ved ordinære prioritetsydelse.

Kurstab og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån omkostningsføres.

## Værdiansættelse af andelene

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende metoder:

1. "Anskaffelsesværdimetoden"
2. "Handelsværdimetoden"
3. "Kontantværdimetoden"

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffelses- værdi- metoden kr.	Handels- værdi- metoden kr.	Kontant- værdi- metoden kr.
Egenkapital ifølge balancen	90.478.481	90.478.481	90.478.481
Tilbageførsel af opskrivning	(107.397.389)	-	-
Offentlig ejendomsvurdering, jf. note 12	-	-	150.000.000
Valuarvurdering opgjort 2. februar 2013 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar	-	143.000.000	-
Ejendommens bogførte værdi	-	(143.000.000)	(143.000.000)
Kursregulering af prioritetsgæld	-	(2.270.729)	(2.270.729)
<b>Andelenes værdi</b>	<b>(16.918.908)</b>	<b>88.207.752</b>	<b>95.207.752</b>
<b>Andelskapital</b>	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>Beregnet andelsværdi pr. krone indskud</b>	<b>(95,27)</b>	<b>496,73</b>	<b>536,15</b>

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1, litra A opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår en andelskrone på 496,73 kr.



## Resultatopgørelse for 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Boligafgift		9.059.187	8.782.267
Erhvervslejeindtægter		780.597	688.775
Lejeindtægter af kælder mv.		9.000	9.000
Diverse indtægter	1	213.311	124.950
Renteindtægter		556	0
<b>Indtægter</b>		<b>10.062.651</b>	<b>9.604.992</b>
Prioritetsrenter	2	2.221.845	2.359.321
Øvrige finansielle omkostninger	3	414.670	134.997
<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2.636.515</b>	<b>2.494.318</b>
Ejendomsskatter mv.	4	1.706.086	1.564.352
Forsikringer		97.417	88.923
Vedligeholdelse	5	724.666	2.042.230
Rådgivningsbistand	6	580.655	634.443
Løn og gager	7	281.142	313.416
Ejendomsservice og snerydning	8	692.880	530.512
Administrationsomkostninger	9	192.524	174.632
Af- og nedskrivninger	10	882.632	882.618
Elektricitet mv.		304.566	369.190
Hensat til tab på tilgodehavender		183.078	0
Foreningsskat	11	0	0
<b>Driftsomkostninger</b>		<b>5.645.646</b>	<b>6.600.316</b>
<b>Omkostninger</b>		<b>8.282.161</b>	<b>9.094.634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.780.490</b>	<b>510.358</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Ejendommen	12	117.530.615	109.608.811
Renoveringsprojekt	12	23.331.499	23.881.082
Varmecentral	12	1.772.457	1.945.846
Bredbåndsinstallation	12	365.429	494.688
Køkkenfaldstammer	12	0	69.573
<b>Ejendommen</b>		<b><u>143.000.000</u></b>	<b><u>136.000.000</u></b>
Maskiner, inventar og legeplads	13	214.327	264.666
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>214.327</u></b>	<b><u>264.666</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>143.214.327</u></b>	<b><u>136.264.666</u></b>
Tilgodehavende boligafgift mv.		497.342	687.339
Antenneregnskab	22	0	0
Varmeregnskab	21	0	494.942
Andre tilgodehavender	14	0	370.431
Forudbetalte omkostninger	15	52.463	51.481
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>549.805</u></b>	<b><u>1.604.193</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>751.561</u></b>	<b><u>7.590</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.301.366</u></b>	<b><u>1.611.783</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>144.515.693</u></b>	<b><u>137.876.449</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andelskapital	16	177.574	177.574
Overført resultat	17	(17.096.482)	(18.876.972)
Opskrivningshænlæggelse ejendom	18	107.397.389	99.475.585
<b>Egenkapital</b>		<b>90.478.481</b>	<b>80.776.187</b>
Hensatte forudbetalte boligafgifter	19	64.073	64.073
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.073</b>	<b>64.073</b>
Prioritetsgæld	2	52.824.996	53.912.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.824.996</b>	<b>53.912.818</b>
Bankgæld		0	2.577.994
Skyldige omkostninger	20	540.579	438.831
Varmeregnskab	21	76.304	0
Forudbetalte boligafgifter		8.287	8.287
Foreningsskat	11	0	0
Mellemregning ved køb og salg af andele		493.813	69.100
Depositum		29.160	29.159
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.148.143</b>	<b>3.123.371</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.973.139</b>	<b>57.036.189</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.515.693</b>	<b>137.876.449</b>
Eventualforpligtelser	23		

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>1. Diverse indtægter</b>		
Vurderingssalær overdragelser	190.000	111.000
Ventelistegebyrer	12.000	13.950
Øvrige indtægter	11.311	0
	<u>213.311</u>	<u>124.950</u>

	<u>Restgæld</u> <u>31.12.2012</u> kr.	<u>Obligations-</u> <u>restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> <u>på obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>31.12.2012</u> kr.	<u>Rente</u> <u>2012</u> kr.
<b>2. Prioritetsgæld</b>				
Realkredit Danmark flexlån, F1, 1,2664%	12.780.987	12.780.987	12.786.099	230.612
Realkredit Danmark kontantlån 3,5%	29.844.009	30.268.497	30.268.497	314.675
Realkredit Danmark flexlån, F10, 4,8084% <sup>1)</sup>	10.200.000	10.567.029	12.041.129	536.357
Realkredit Danmark kontantlån, 4,2412%	0	0	0	481.092
Realkredit Danmark obligationslån, 5%	0	0	0	659.109
	<u>52.824.996</u>	<u>53.616.513</u>	<u>55.095.725</u>	<u>2.221.845</u>

<sup>1)</sup> afdragsfrit i 5 år

Der er i indeværende år ordinært afdraget 1.453.517 kr. på prioritetsgælden.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	50.475	134.997
Kurstab ved låneomlægning	315.670	0
Gebyrer ved låneomlægning	48.525	0
	<u>414.670</u>	<u>134.997</u>

## 4. Ejendomsskatter mv.

Ejendomsskatter	966.777	866.517
Renovation	300.607	366.319
Vandafgift	438.702	331.516
	<u>1.706.086</u>	<u>1.564.352</u>

## Noter

	<b>2012</b> kr.	<b>2011</b> kr.
<b>5. Vedligeholdelse</b>		
Maler	15.740	371.895
Murer	59.384	363.313
Tømrer og snedker	81.747	171.009
Blikkenslager	116.479	306.500
Elarbejder	80.227	152.750
Glarmester	25.986	98.656
Låseservice	13.914	12.093
Fællesarealer	99.971	356.012
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	231.218	210.002
	<b>724.666</b>	<b>2.042.230</b>
<b>6. Rådgivningsbistand</b>		
Revision og ordinær regnskabsmæssig assistance vedr. regnskabsåret	75.000	80.000
Revision og ordinær regnskabsmæssig assistance, regulering sidste år	8.750	0
Bogføringsassistance	33.371	0
Advokathonorar	188.315	265.332
Ingeniørhonorar	202.354	145.213
Vurderingshonorarer ved køb og salg af andele	72.865	143.898
	<b>580.655</b>	<b>634.443</b>
<b>7. Løn og gager</b>		
Bestyrelseshonorar	281.142	308.007
Lønsumsafgift	0	5.051
Øvrige lønomkostninger	0	358
	<b>281.142</b>	<b>313.416</b>
<b>8. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	692.880	530.512
	<b>692.880</b>	<b>530.512</b>

## Noter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>		
Kontingenter	12.650	12.513
It-omkostninger	96.809	29.678
Kontorartikler mv.	14.615	10.340
Telefon	6.323	6.846
Internet, herunder hjemmeside	3.980	4.875
Porto	18.045	13.828
Gebyrer	17.075	22.433
Drift af maskiner	8.859	6.063
Generalforsamling mv.	14.168	21.085
Bestyrelsesmøder, interessearbejder mv.	0	46.971
	<b>192.524</b>	<b>174.632</b>
<b>10. Af- og nedskrivninger</b>		
Renoveringsprojekt, jf. note 12	549.583	549.583
Varmecentral, jf. note 12	173.389	173.389
Køkkenfaldstammer, jf. note 12	69.573	69.580
Maskiner, inventar og legeplads, jf. note 13	50.339	50.339
Regulering af antenneregnskab, jf. note 22	39.748	39.727
	<b>882.632</b>	<b>882.618</b>
<b>11. Foreningsskat</b>		
Foreningsskat	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Ejendommen</u> <u>kr.</u>	<u>Renoverings-</u> <u>projekt</u> <u>kr.</u>	<u>Varme-</u> <u>central</u> <u>kr.</u>	<u>Bredbånds-</u> <u>installation</u> <u>kr.</u>	<u>Køkken-</u> <u>faldstammer</u> <u>kr.</u>
<b>12. Ejendommen</b>					
Kostpris 01.01.2012	10.133.226	27.479.166	4.334.713	1.615.739	1.391.590
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b><u>10.133.226</u></b>	<b><u>27.479.166</u></b>	<b><u>4.334.713</u></b>	<b><u>1.615.739</u></b>	<b><u>1.391.590</u></b>
Opskrivninger 01.01.2012	99.475.585	0	0	0	0
Reguleringer i året	7.921.804	0	0	0	0
<b>Opskrivninger 31.12.2012</b>	<b><u>107.397.389</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrivninger 01.01.2012	0	(3.598.084)	(2.388.867)	(1.121.051)	(1.322.017)
Afskrivninger i året	0	(549.583)	(173.389)	(129.259)	(69.573)
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0	0	0	0
<b>Afskrivninger 31.12.2012</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(4.147.667)</u></b>	<b><u>(2.562.256)</u></b>	<b><u>(1.250.310)</u></b>	<b><u>(1.391.590)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b><u>117.530.615</u></b>	<b><u>23.331.499</u></b>	<b><u>1.772.457</u></b>	<b><u>365.429</u></b>	<b><u>0</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	109.608.811	23.881.082	1.945.846	494.688	69.573

Kontant ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering udgør 150.000 t.kr.

Afskrivningerne på bredbåndsinstallationer er overført til forbrugsregnskab.

## Noter

	<b>2012</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>13. Maskiner, inventar og legeplads</b>		
Kostpris 01.01.2012	342.353	
Tilgang i året	0	
Afgang i året	0	
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b>342.353</b>	
Afskrivninger 01.01.2012	(77.687)	
Afskrivninger i året	(50.339)	
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	
<b>Afskrivninger 31.12.2012</b>	<b>(128.026)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b>214.327</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	264.666	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikringserstatning mv.	<b>0</b>	<b>370.431</b>
<b>15. Forudbetalte omkostninger</b>		
Forsikringer	<b>52.463</b>	<b>51.481</b>
<b>16. Andelskapital</b>		
Saldo 01.01.2012	177.574	177.574
Bevægelse i året	0	0
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>17. Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.2012	(18.876.972)	(19.387.330)
Overført af årets resultat	1.780.490	510.358
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>(17.096.482)</b>	<b>(18.876.972)</b>



## Noter

	<b>2012</b> <b>kr.</b>	<b>2011</b> <b>kr.</b>
<b>18. Opskrivningshenlæggelse, ejendom</b>		
Saldo 01.01.2012	99.475.585	105.553.774
Op-/nedskrivning i året	7.921.804	(6.078.189)
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>107.397.389</b>	<b>99.475.585</b>
<b>19. Hensatte forudbetalte boligafgifter</b>		
Saldo 01.01.2012	64.073	64.073
Bevægelse i året	0	0
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>64.073</b>	<b>64.073</b>
<b>20. Skyldige omkostninger</b>		
Håndværkere mv.	217.591	144.605
Rådgivere mv.	75.000	75.000
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag mv.	65.117	39.105
Varmeomkostninger	182.871	180.121
	<b>540.579</b>	<b>438.831</b>
<b>21. Varmeregnskab</b>		
Acontobetaling fra beboere	1.515.698	1.368.984
Afholdte varmeomkostninger	(1.439.394)	(1.863.926)
	<b>76.304</b>	<b>(494.942)</b>
<b>22. Antenneregnskab</b>		
Saldo 01.01.2012	0	0
Betalinger fra beboere i året	(89.511)	(89.532)
Afskrivning på bredbåndsinstallation, jf. note 12	129.259	129.259
Regulering i året	(39.748)	(39.727)
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 23. Eventualforpligtelser

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

Til sikkerhed for bankengagementer i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på 300 t.kr.

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri.

Afgørelser fra Landsskatteretten og Ligningsrådet peger i retning af, at beskatningen først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervsmæssige udlejning.

Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salget af den sidste lejlighed, hvor den erhvervsmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører.

Ligningsrådet bemærker ligeledes, at ejendomsavancen beregnes på baggrund af hele ejendommens handelsværdi, og at den erhvervsmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.