

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

Årsrapport 2009

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Værdiansættelse af andelene	6
Resultatopgørelse for 2009	7
Balance pr. 31.12.2009	8
Noter	10

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

CVR-nr. 43 07 60 19

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jørgen Dahl, formand

Jacob Scheermacher-Hjorth, næstformand

Ulla Schultz, kasserer

Mai-Gritt Jakobsen

Vibeke Andersen

Denis Højgaard Jensen

Daniel Brandorff

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22. april 2010

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for Andelsboligforeningen Vanløsegaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2010

Bestyrelse

Jørgen Dahl
formand

Jacob Scheermacher-Hjorth
næstformand

Ulla Schultz
kasserer

Mai-Gritt Jakobsen

Vibeke Andersen

Denis Højgaard Jensen

Daniel Brandorff

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. marts 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders Kreiner
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Indregning af foreningens ejendom

Fra 1. januar 2009 indregnes foreningens ejendom til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Tidligere blev ejendommen indregnet til den seneste valuarvurdering.

Effekten af praksisændringerne

Effekten af den ændrede regnskabspraksis er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Den samlede virkning af praksisændringerne har ingen effekt på årets resultat. Balancesummen er formindsket med 106.632 t.kr., mens egenkapitalen ultimo er formindsket med 106.632 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Resultatopgørelsen

Indtægter

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, 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 regnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles med til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Renoveringsprojekt, varmecentral, antenneanlæg, faldstammer samt maskiner og inventar værdiansættes til anskaffelseskost med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Renoveringsprojekt	50 år
Varmecentral	25 år
Antenneanlæg	12,5 år
Køkkenfaldstammer	20 år
Maskiner og inventar	3-5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

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	(20.588.289)	(20.588.289)	(20.588.289)
Offentlig ejendomsvurdering, årsregulering, jf. note 13	-	-	151.000.000
Valuarvurdering opgjort 12. marts 2010 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar	-	135.000.000	-
Ejendommens bogførte værdi	-	(38.368.037)	(38.368.037)
Kursregulering af prioritetsgæld	-	(69.451)	(69.451)
Andelenes værdi	<u>(20.588.289)</u>	<u>75.974.223</u>	<u>91.974.223</u>
Andelskapital	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>
Beregnet andelsværdi pr. krone indskud	<u>(115,94)</u>	<u>427,84</u>	<u>517,94</u>

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1, Litra A opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår en andelskrone på 427,84 kr.

Resultatopgørelse for 2009

	<u>Note</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Boligafgift		8.323.567	7.742.899
Erhvervslejeindtægter		556.953	473.908
Lejeindtægter af kælder mv.		9.000	9.000
Diverse indtægter	1	140.835	201.009
Renteindtægter		197	49.238
Indtægter		<u>9.030.552</u>	<u>8.476.054</u>
Prioritetsrenter	2	2.946.411	2.863.138
Øvrige finansielle omkostninger	3	93.557	8.533
Finansielle omkostninger		<u>3.039.968</u>	<u>2.871.671</u>
Ejendomsskatter mv.	4	1.556.072	1.112.908
Forsikringer		80.217	85.177
Vedligeholdelse	5	871.913	349.539
Rådgiverbistand	6	325.245	509.865
Lønninger og gager	7	571.631	605.934
Renholdelse	8	336.116	393.861
Administrationsomkostninger	9	189.250	134.994
Af- og nedskrivninger	10	765.208	704.892
Elektricitet mv.		261.114	345.651
Foreningsskat	11	0	0
Driftsomkostninger		<u>4.956.766</u>	<u>4.242.821</u>
Omkostninger		<u>7.996.734</u>	<u>7.114.492</u>
Resultat, før renoveringsarbejder		<u>1.058.568</u>	<u>1.361.562</u>
Renoveringsarbejder	12	0	(5.138.981)
Årets resultat		<u><u>1.058.568</u></u>	<u><u>(3.777.419)</u></u>

Balance pr. 31.12.2009

	<u>Note</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Ejendommen	13	10.133.226	119.214.488
Renoveringsprojekt	13	24.980.248	22.158.721
Varmecentral	13	2.292.624	2.466.013
Bredbåndsinstallation	13	753.206	882.465
Køkkenfaldstammer	13	<u>208.733</u>	<u>278.313</u>
Ejendommen		<u>38.368.037</u>	<u>145.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>38.368.037</u>	 <u>145.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		158.415	165.701
Antenneregnskab	22	0	0
Varmeregnskab	21	78.359	0
Andre tilgodehavender	14	113.700	119.640
Forudbetalte omkostninger	15	<u>47.700</u>	<u>43.219</u>
Tilgodehavender		<u>398.174</u>	<u>328.560</u>
 Likvide beholdninger		 <u>43.968</u>	 <u>1.978.611</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>442.142</u>	 <u>2.307.171</u>
 Aktiver		 <u><u>38.810.179</u></u>	 <u><u>147.307.171</u></u>

Balance pr. 31.12.2009

	<u>Note</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Andelskapital	16	177.574	177.574
Overført resultat	17	(20.765.863)	(21.799.681)
Opskrivningsshenlæggelse ejendom	18	<u>0</u>	<u>109.081.262</u>
Egenkapital		<u>(20.588.289)</u>	<u>87.459.155</u>
Hensatte forudbetalte boligafgifter	19	<u>64.073</u>	<u>64.073</u>
Hensatte forpligtelser		<u>64.073</u>	<u>64.073</u>
Prioritetsgæld	2	<u>56.506.530</u>	<u>57.238.711</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>56.506.530</u>	<u>57.238.711</u>
Bankgæld		1.749.471	340.172
Skyldige omkostninger	20	510.022	440.456
Forudbetalte boligafgifter		8.287	8.284
Foreningsskat	11	0	0
Varmeregnskab	21	0	86.478
Mellemregning ved køb og salg af andele		506.175	1.664.442
Depositum		<u>53.910</u>	<u>5.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.827.865</u>	<u>2.545.232</u>
Gældsforpligtelser		<u>59.334.395</u>	<u>59.783.943</u>
Passiver		<u>38.810.179</u>	<u>147.307.171</u>
Eventualforpligtelser	23		

Noter

	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
1. Diverse indtægter		
Vurderingssalær overdragelser	115.335	171.000
Ventelistegebyrer	<u>25.500</u>	<u>30.009</u>
	<u>140.835</u>	<u>201.009</u>

	<u>Restgæld</u> <u>31.12.2009</u> <u>kr.</u>	<u>Obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>kr.</u>	<u>Kursværdi</u> <u>på obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>31.12.2009</u> <u>kr.</u>	<u>Rente</u> <u>2009</u> <u>kr.</u>
2. Prioritetsgæld				
Realkredit Danmark flexlån, f1, 4,7540%	15.757.459	15.757.459	15.771.641	890.531
Realkredit Danmark kontantlån, 4,2412%	14.424.071	14.794.662	13.972.079	669.668
Realkredit Danmark obligationslån, 5% ¹⁾	16.125.000	16.125.000	16.036.313	861.075
Realkredit Danmark flexlån, f10, 4,8084% ¹⁾	<u>10.200.000</u>	<u>10.755.078</u>	<u>10.795.948</u>	<u>525.137</u>
	<u>56.506.530</u>	<u>57.432.199</u>	<u>56.575.981</u>	<u>2.946.411</u>

¹⁾ afdragsfri i 8 år.

Der er i indeværende år ordinært afdraget 732.181 kr. på prioritetsgælden.

	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Bankrenter	<u>93.557</u>	<u>8.533</u>
4. Ejendomsskatter mv.		
Ejendomsskatter	785.771	685.087
Renovation	380.426	362.409
Vandafgift inkl. regulering vedrørende tidligere år	<u>398.875</u>	<u>65.412</u>
	<u>1.565.072</u>	<u>1.112.908</u>

Noter

	2009	2008
	kr.	kr.
5. Vedligeholdelse		
Maler	27.475	39.903
Murer	21.257	54.573
Tømrer og snedker	130.292	710
Blikkenslager	172.177	87.945
Elarbejder	120.041	70.741
Glarmester	1.150	2.113
Låseservice	188.553	5.265
Fællesarealer	60.800	21.721
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	150.168	66.568
	871.913	349.539
6. Rådgiverbistand		
Revision og ordinær regnskabsmæssig assistance	75.000	75.000
Advokathonorar	44.894	258.807
Ingeniørhonorar	44.791	50.787
Vurderingshonorarer ved køb og salg af andele	160.560	125.271
	325.245	509.865
7. Lønninger og gager		
Løn til vicevært mv.	253.952	293.085
Bestyrelseshonorar	276.177	271.926
Lønsumsafgift	33.953	32.847
Øvrige lønomkostninger	7.549	8.076
	571.631	605.934
8. Renholdelse		
Rengøring	333.557	359.756
Skadedyrsbekæmpelse	0	17.914
R98	2.559	16.191
	336.116	393.861

Noter

	2009 kr.	2008 kr.
9. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	11.756	11.206
Kontorartikler	2.501	13.932
Telefon	3.530	689
Internet, herunder hjemmeside	4.059	8.907
Porto	11.056	20.489
Gebyrer	14.140	16.912
Drift af maskiner	19.365	14.876
Generalforsamling mv.	18.629	7.070
Bestyrelsesmøder, interessearbejder mv.	30.850	34.339
Kursusomkostninger	1.517	574
Gårdfest mv.	71.847	6.000
	189.250	134.994
10. Af- og nedskrivninger		
Renoveringsprojekt, jf. note 13	483.483	450.503
Varmecentral, jf. note 13	173.389	173.389
Køkkenfaldstammer, jf. note 13	69.580	69.580
Regulering af antenneregnskab, jf. note 22	38.756	11.420
	765.208	704.892
11. Foreningskat		
Foreningskat	0	0
12. Renoveringsarbejder		
Håndværkeromkostninger	0	6.692.056
Projektering og tilsyn	0	1.016.416
Heraf indregnet under ejendommen	0	(2.569.491)
	0	5.138.981

Noter

	<u>Ejendommen</u> kr.	<u>Renoverings-</u> <u>projekt</u> kr.	<u>Varme-</u> <u>central</u> kr.	<u>Bredbånds-</u> <u>installation</u> kr.	<u>Køkken-</u> <u>faldstammer</u> kr.
13. Ejendommen					
Kostpris 01.01.2009	10.133.226	24.174.156	4.334.713	1.615.739	1.391.590
Tilgang i året	0	3.305.010	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2009	<u>10.133.226</u>	<u>27.479.166</u>	<u>4.334.713</u>	<u>1.615.739</u>	<u>1.391.590</u>
Opskrivninger 01.01.2009	109.081.262	0	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis	(109.081.262)	0	0	0	0
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31.12.2009	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 01.01.2009	0	(2.015.435)	(1.868.700)	(733.274)	(1.113.277)
Afskrivninger i året	0	(483.483)	(173.389)	(129.259)	(69.580)
Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31.12.2009	<u>0</u>	<u>(2.498.918)</u>	<u>(2.042.089)</u>	<u>(862.533)</u>	<u>(1.182.857)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2009	<u>10.133.226</u>	<u>24.980.248</u>	<u>2.292.624</u>	<u>753.206</u>	<u>208.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2008	<u>119.214.488</u>	<u>22.158.721</u>	<u>2.466.013</u>	<u>882.465</u>	<u>278.313</u>

Kontant ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering udgør 151.000 t.kr.

Afskrivningerne på bredbåndsinstallationer er overført til forbrugsregnskab.

Noter

	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
14. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende for privatarbejder mv.	113.700	119.640
	113.700	119.640
15. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	47.700	43.219
16. Andelskapital		
Saldo 01.01.2009	177.574	177.574
Bevægelse i året	0	0
Saldo 31.12.2009	177.574	177.574
17. Overført resultat		
Saldo 01.01.2009	(21.799.681)	(18.022.262)
Overført af årets resultat	1.033.818	(3.777.419)
Saldo 31.12.2009	(20.765.863)	(21.799.681)
18. Opskrivningshenlæggelse, ejendom		
Saldo 01.01.2009	109.081.262	142.060.902
Opskrevet i året, jf. note 13	0	(32.979.640)
Ændring af anvendt regnskabspraksis	(109.081.262)	0
Saldo 31.12.2009	0	109.081.262
19. Hensættelse, forudbetalte boligafgifter		
Saldo 01.01.2009	64.073	64.073
Bevægelse i året	0	0
Saldo 31.12.2009	64.073	64.073
20. Skyldige omkostninger		
Håndværkere mv.	38.083	67.325
Rådgivere mv.	75.000	75.000
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag mv.	16.332	25.555
Varmeudgifter	347.599	242.676
Skyldige feriepenge	33.008	29.900
Saldo 31.12.2009	510.022	440.456

Noter

	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
21. Varmeregnskab		
Acontobetalinge fra beboere	1.368.005	1.371.145
Afholdte varmeudgifter	<u>(1.446.364)</u>	<u>(1.284.667)</u>
	<u>(78.359)</u>	<u>86.478</u>
22. Antenneregnskab		
Saldo 01.01.2009	0	0
Betalinger fra beboere i året	(90.503)	(90.828)
Afskrivninger på bredbåndsinstallationer, jf. note 13	129.259	88.246
Afholdte antenneudgifter i øvrigt	0	14.002
Regulering i året	<u>(38.756)</u>	<u>(11.420)</u>
Saldo 31.12.2009	<u>0</u>	<u>0</u>

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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssige udlejning.

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

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