



Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
2300 København S

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Vanløsegaard
CVR-nr. 43 07 60 19

Årsregnskab 2021

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	12
Noter	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

Jakob Espensen, formand
Henrik Hansen, næstformand
Sabine Kleinbeck, kasserer
Annette Schang Olsen
Anita Halle
Thomas de Voss

Administrator

By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12
Postboks 534
4200 Slagelse

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling den 26. april 2022

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/B Vanløsegaard for for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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 2022

Administrator

By & Bolig Administration ApS

Bestyrelse

Jakob Espensen
formand

Henrik Hansen
næstformand

Sabine Kleinbeck
kasserer

Annette Schang Olsen

Anita Halle

Thomas de Voss

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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

Foreningens 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 regnskabsbrugere 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 væsentligfejlinformation 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 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23347

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. 300 af 26. marts 2019, 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.

Omkostninger vedrørende ingeniørhonorarer er i år indregnet under vedligeholdelse, og sammenligningstallene er tilsvarende rettet. Forholdet har ingen indflydelse på resultatopgørelsen, aktiver og passiver. Herudover er årsregnskabet 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.	10 år
------------------------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 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.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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. 300 af 26. marts 2019 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 2021

	Note	Realiseret 2021 kr.	Ikke- revideret budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
Boligafgifter, medlemmer	1	9.036.677	9.162.638	9.036.677
Lejeindtægter	2	1.008.120	1.006.338	988.985
Øvrige indtægter	3	29.802	35.000	21.174
Indtægter		10.074.598	10.203.976	10.046.836
Ejendomsskat og forsikringer	4	-2.164.985	-2.142.000	-1.970.002
Ejendomsservice og snerydning	5	-760.581	-745.000	-729.545
Vedligeholdelse, løbende	6	-1.236.684	-3.050.000	-2.885.405
Administrationsomkostninger	7	-664.498	-495.000	-442.176
Øvrige foreningsomkostninger	8	-265.488	-277.500	-238.112
Elektricitet		-121.938	-126.000	-122.070
Afskrivninger	11, 12	-898.932	-910.119	-875.966
Øvrige omkostninger	9	-61.870	-90.000	-11.610
Omkostninger		-6.174.976	-7.835.619	-7.274.884
Resultat før finansielle poster		3.899.622	2.368.357	2.771.952
Finansielle omkostninger	10	-480.909	-473.136	-504.206
Resultat før skat		3.418.713	1.895.221	2.267.745
Skat af årets resultat		-96.674	-50.000	-65.384
Årets resultat		3.322.039	1.845.221	2.202.361
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.381.744	2.384.316	2.377.391
Regnskabsmæssige afskrivninger		-898.932	-910.119	-875.966
Overført restandel af årets resultat		1.839.227	371.024	700.935
		3.322.039	1.845.221	2.202.360

Balance pr. 31.12.2021

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Ejendommen matr. Nr. 2495, Vanløse, København	11	209.600.000	209.600.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	453.791	533.063
Igangværende renoveringsprojekter		141.132	0
Materielle anlægsaktiver		<u>210.194.922</u>	<u>210.133.063</u>
Anlægsaktiver		<u>210.194.922</u>	<u>210.133.063</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		195.922	227.007
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		287.737	276.419
Tilgodehavender		<u>483.659</u>	<u>503.426</u>
Likvide beholdninger		<u>14.523.160</u>	<u>10.167.819</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.006.819</u>	<u>10.671.245</u>
Aktiver		<u>225.201.741</u>	<u>220.804.308</u>

Balance pr. 31.12.2021

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		178.225.896	177.396.782
Overført resultat mv.		6.288.545	2.966.506
Egenkapital		<u>184.692.016</u>	<u>180.540.862</u>
Prioritetsgæld	13	36.418.307	38.800.051
Skyldigt i forbindelse med lejlighedssalg		2.417.868	96.200
Varmeregnskab	14	390.573	461.589
Skyldigt skat		96.674	65.384
Forudbetalt boligafgift mv.		148.412	8.862
Deposita		312.428	306.086
Øvrig gæld	15	725.463	525.274
Gældsforpligtelser		<u>40.509.724</u>	<u>40.263.446</u>
Passiver		<u>225.201.740</u>	<u>220.804.308</u>
Eventualforpligtelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	<u>Andels- indskud kr.</u>	<u>Opskrivning ejendom kr.</u>	<u>Overført resultat mv. kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 01.01.2021	177.574	177.396.782	2.966.506	180.540.862
Årets opskrivning af ejendom	0	829.114	0	829.114
Betalte prioritetsafdrag	0	0	2.381.744	2.381.744
Regnskabsmæssige afskrivninger	0	0	-898.932	-898.932
Årets resultat	0	0	1.839.227	1.839.227
Egenkapital 31.12.2021	<u>177.574</u>	<u>178.225.896</u>	<u>6.288.545</u>	<u>184.692.016</u>

Noter

	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 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	980.245	964.760
Lejeindtægter, beboelse	27.875	24.225
	1.008.120	988.985
3. Øvrige indtægter		
Indtægter vedrørende overdragelser af andele (netto)	0	0
Øvrige indtægter	29.802	21.174
	29.802	21.174
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.098.108	1.098.108
Renovation	396.816	327.694
Vandafgift	499.968	426.059
Forsikringer	170.093	118.140
	2.164.985	1.970.002
5. Ejendomsservice og snerydning		
Ejendomsservice og snerydning	760.581	729.545
	760.581	729.545

Noter

	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende		
VVS	134.710	289.458
Murer	5.400	453.841
Snedker/tømrer	224.080	408.622
Elektriker og el-artikler	188.892	312.975
Maler	42.236	101.656
Ingeniørhonorar	23.857	432.947
Låsesmed inkl. nøgler	46.923	87.195
Fællesarbejder	71.206	113.803
Varmeanlæg	125.809	109.804
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	373.570	285.687
	1.236.684	2.595.987
Særlig vedligeholdelse		
Robotplæneklippere	0	0
Tagarbejde	0	0
Postkasser	0	289.417
	1.236.684	2.885.405
7. Administrationsomkostninger		
Bogføringsassistance	108.470	106.402
Advokathonorar	93.750	54.938
Arkitekt	0	28.387
Revision og regnskabsmæssig assistance	63.250	58.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	0	5.063
Vurderingshonorar (Køb og salg)	0	-6.250
Konstaterede tab på debitorer	11.548	0
Kontingenter	14.741	15.173
Kontorartikler	26.745	9.506
Telefon og internet	8.566	19.809
EDB	187.208	84.634
Porto og gebyrer	24.906	28.340
Generalforsamling og møder	124.845	38.175
Øvrige omkostninger	469	0
	664.498	442.176

Noter

	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	206.136	201.999
Fællesarrangementer	59.352	36.113
	265.488	238.112
9. Øvrige omkostninger		
Omkostninger vedrørende overdragelser af andele (Netto)	61.870	11.610
Genudlejning erhvervsmaal	0	0
Øvrige omkostninger	0	0
	61.870	11.610
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag	468.214	485.937
Låneomlægning	0	0
Renteudgifter, øvrige	12.695	18.270
	480.909	504.206

Noter

	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København		
Anskaffelsessum 01.01.2021	47.939.008	44.954.434
Årets tilgang	0	2.984.574
Anskaffelsessum 31.12.2021	47.939.008	47.939.008
Afskrivninger 01.01.2021	-15.735.790	-14.929.663
Årets afskrivninger	-829.114	-806.127
Afskrivninger 31.12.2021	-16.564.904	-15.735.790
Opskrivninger 01.01.2021	177.396.782	176.590.655
Årets opskrivninger	829.114	806.127
Opskrivninger 31.12.2021	178.225.896	177.396.782
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021	209.600.000	209.600.000
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2020	150.000.000	150.000.000
Heraf grundværdi	32.297.300	32.297.300

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2021 i henhold til vurdering af 20. februar 2020 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 3,8%. 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

	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
14. Varmeregnskab		
Acontoindbetalinger	1.783.215	1.782.983
Forbrug	<u>-1.562.295</u>	<u>-1.463.823</u>
	220.920	319.160
Forbrug 2020 afregnet i 2021	203.581	181.020
EMO, energimærke, varmeregnskab	-79.329	-81.591
Deposita	<u>45.400</u>	<u>43.000</u>
	390.573	461.589

	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistans	60.000	58.000
Kreditorer	643.075	429.603
A-skat, AM-bidrag og ATP	<u>22.388</u>	<u>37.671</u>
	725.463	525.274

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 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.

Noter

17. 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:				

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår:	1923
D2	Ejendommens opførelsesår:	1923

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	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2021 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

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 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 pct. af ejendomsværdi	0%

	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	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balance-dagen (B1)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	753.056	x 12	/12.768	708
H2	Erhvervslejeindtægt	84.010	x 12	/12.768	79
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/12.768	0

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		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)	189	172	260

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.569	Andelsværdi på balancedagen (note 11) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.025	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.594	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	63	191	91
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	10	21	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	73	212	91

Noter

17. 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)	81%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		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)	176	186	187

Noter

18. 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.

		2021
		kr.
Egenkapital før andre reserver		184.692.016
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-209.600.000	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 20.02.2020	209.600.000	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	36.418.307	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	-35.090.960	1.327.347
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		<u>186.019.363</u>

Noter

18. Beregning af andelsværdi fortsat

	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Reguleret egenkapital	186.019.363
Andelsindskud	177.574
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>1.047,56</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2021 i henhold til vurdering af 20. februar 2020 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Vurderingen, der er indhentet til brug for fastfrysning af valuarvurderingen, var gyldig 1. juli 2020

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 3,8%. 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.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 20. februar 2020 var kr. 209.600.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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 1.047,56 kr.