

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

CVR-nr. 43 07 60 19

Årsrapport 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Værdiansættelse af andelene	6
Resultatopgørelse for 2010	7
Balance pr. 31.12.2010	8
Noter	10

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

CVR-nr. 43 07 60 19

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jacob Scheermacher-Hjorth, formand

Denis Højgaard Jensen, næstformand

Ulla Schultz, kasserer

Jørgen Dahl

Mai-Gritt Jakobsen

Vibeke Andersen

Daniel Brandorff

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 14. april 2011

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 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 og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2010.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2011

Bestyrelse

Jacob Scheermacher-Hjorth
formand

Denis Højgaard Jensen
næstformand

Ulla Schultz
kasserer

Jørgen Dahl

Mai-Gritt Jakobsen

Vibeke Andersen

Daniel Brandorff

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 årsregnskab 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 15. marts 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Indregning af foreningens ejendom

Fra 1. januar 2010 indregnes foreningens ejendom til seneste valuarvurdering. Tidligere blev ejendommen indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Effekten af praksisændringerne

Effekten af den ændrede regnskabspraksis er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den samlede virkning af praksisændringerne har ingen effekt på årets resultat. Balancesummen er forøget med 105.554 t.kr., mens egenkapitalen ultimo er forøget med 105.554 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 udgangspunkt i en af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar udarbejdet vurdering af handelsværdien. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

Renoveringsprojekt, varmecentral, antenneanlæg, faldstammer samt maskiner og inventar værdiansættes til anskaffelsesværdi 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, inventar og legeplads	3-10 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	86.344.018	86.344.018	86.344.018
Offentlig ejendomsvurdering, årsregulering, jf. note 12	-	-	150.000.000
Valuarvurdering opgjort 4. marts 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar	-	143.000.000	-
Ejendommens bogførte værdi	-	(143.000.000)	(143.000.000)
Kursregulering af prioritetsgæld	-	(882.776)	(882.776)
Andelenes værdi	<u>86.344.018</u>	<u>85.461.242</u>	<u>92.461.242</u>
Andelskapital	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>
Beregnet andelsværdi pr. krone indskud	<u>486,24</u>	<u>481,27</u>	<u>520,69</u>

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1, Litra A opgøres efter ”handelsværdimetoden”, hvorfor bestyrelsen foreslår en andelskrone på 481,82 kr.

Resultatopgørelse for 2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Boligafgift		8.559.210	8.323.567
Erhvervslejeindtægter		625.561	556.953
Lejeindtægter af kælder mv.		13.950	33.750
Diverse indtægter	1	167.800	140.835
Renteindtægter		<u>52</u>	<u>197</u>
Indtægter		<u>9.366.573</u>	<u>9.055.302</u>
Prioritetsrenter	2	2.433.754	2.946.411
Øvrige finansielle omkostninger	3	<u>52.904</u>	<u>93.557</u>
Finansielle omkostninger		<u>2.486.658</u>	<u>3.039.968</u>
Ejendomsskatter mv.	4	1.706.949	1.556.072
Forsikringer		84.820	80.217
Vedligeholdelse	5	1.101.480	871.913
Rådgivningsbistand	6	607.592	325.245
Løn og gager	7	747.178	571.631
Renholdelse	8	332.094	336.116
Administrationsomkostninger	9	190.243	189.250
Af- og nedskrivninger	10	859.197	765.208
Elektricitet mv.		(128.171)	261.114
Foreningsskat	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger		<u>5.501.382</u>	<u>4.956.766</u>
Omkostninger		<u>7.988.040</u>	<u>7.996.734</u>
Årets resultat		<u><u>1.378.533</u></u>	<u><u>1.058.568</u></u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Ejendommen	12	115.687.000	106.765.189
Renoveringsprojekt	12	24.430.665	24.980.248
Varmecentral	12	2.119.235	2.292.624
Bredbåndsinstallation	12	623.947	753.206
Køkkenfaldstammer	12	<u>139.153</u>	<u>208.733</u>
Ejendommen		<u>143.000.000</u>	<u>135.000.000</u>
Maskiner, inventar og legeplads	13	<u>246.030</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>246.030</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>143.246.030</u>	<u>135.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		300.353	158.415
Antenneregnskab	22	0	0
Varmeregnskab	21	554.430	78.359
Andre tilgodehavender	14	0	113.700
Forudbetalte omkostninger	15	<u>51.000</u>	<u>47.700</u>
Tilgodehavender		<u>905.783</u>	<u>398.174</u>
Likvide beholdninger		<u>24.836</u>	<u>43.968</u>
Omsætningsaktiver		<u>930.619</u>	<u>442.142</u>
Aktiver		<u>144.176.649</u>	<u>135.442.142</u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Andelskapital	16	177.574	177.574
Overført resultat	17	(19.387.330)	(20.765.863)
Opskrivningshænlæggelse ejendom	18	<u>105.553.774</u>	<u>96.631.963</u>
Egenkapital		<u>86.344.018</u>	<u>76.043.674</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>55.243.986</u>	<u>56.506.530</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>55.243.986</u>	<u>56.506.530</u>
Bankgæld		955.950	1.749.471
Skyldige omkostninger	20	738.847	510.022
Forudbetalte boligafgifter		8.287	8.287
Foreningsskat	11	0	0
Mellemregning ved køb og salg af andele		792.328	506.175
Depositum		<u>29.160</u>	<u>53.910</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.524.572</u>	<u>2.827.865</u>
Gældsforpligtelser		<u>57.768.558</u>	<u>59.334.395</u>
Passiver		<u>144.176.649</u>	<u>135.442.142</u>
Eventualforpligtelser	23		

Noter

	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
1. Diverse indtægter		
Vurderingssalær overdragelser	149.500	115.335
Ventelistegebyrer	<u>18.300</u>	<u>25.500</u>
	<u>167.800</u>	<u>140.835</u>

	<u>Restgæld</u> <u>31.12.2010</u> <u>kr.</u>	<u>Obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>kr.</u>	<u>Kursværdi</u> <u>på obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>31.12.2010</u> <u>kr.</u>	<u>Rente</u> <u>2010</u> <u>kr.</u>
2. Prioritetsgæld				
Realkredit Danmark flexlån, f1, 1,8060%	14.819.550	14.819.550	14.819.550	347.583
Realkredit Danmark kontantlån, 4,2412%	14.099.436	14.450.052	14.062.791	671.001
Realkredit Danmark obligationslån, 5% ¹⁾	16.125.000	16.125.000	16.125.000	878.813
Realkredit Danmark flexlån, f10, 4,8084% ¹⁾	<u>10.200.000</u>	<u>10.694.837</u>	<u>11.119.421</u>	<u>536.357</u>
	<u>55.243.986</u>	<u>56.089.439</u>	<u>56.126.762</u>	<u>2.433.754</u>

¹⁾ afdragsfri i 7 år.

Der er i indeværende år ordinært afdraget 1.262.543 kr. på prioritetsgælden.

	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Bankrenter	<u>52.904</u>	<u>93.557</u>

4. Ejendomsskatter mv.

Ejendomsskatter	840.776	785.771
Renovation	293.931	380.426
Vandafgift inkl. regulering vedrørende tidligere år	<u>572.242</u>	<u>389.875</u>
	<u>1.706.949</u>	<u>1.556.072</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
5. Vedligeholdelse		
Maler	238.273	27.475
Murer	262.404	21.257
Tømrer og snedker	110.360	130.292
Blikkenslager	97.629	172.177
Elarbejder	87.927	120.041
Glarmester	38.736	1.150
Låseservice	11.887	188.553
Fællesarealer	68.900	60.800
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	<u>185.364</u>	<u>150.168</u>
	<u>1.101.480</u>	<u>871.913</u>
6. Rådgivningsbistand		
Revision og ordinær regnskabsmæssig assistance	80.000	75.000
Advokathonorar	265.000	44.894
Ingeniørhonorar	108.781	44.791
Vurderingshonorarer ved køb og salg af andele	<u>153.811</u>	<u>160.560</u>
	<u>607.592</u>	<u>325.245</u>
7. Løn og gager		
Vicevært mv.	427.192	253.952
Bestyrelseshonorar	283.071	276.177
Lønsumsafgift	20.967	33.953
Øvrige lønomkostninger	<u>15.948</u>	<u>7.549</u>
	<u>747.178</u>	<u>571.631</u>
8. Renholdelse		
Rengøring	332.094	333.557
R98	<u>0</u>	<u>2.559</u>
	<u>332.094</u>	<u>336.116</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
9. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	13.588	11.756
IT-omkostninger	67.324	0
Kontorartikler mv.	1.734	2.501
Telefon	1.172	3.530
Internet, herunder hjemmeside	5.567	4.059
Porto	7.920	11.056
Gebyrer	16.627	14.140
Drift af maskiner	28.032	19.365
Generalforsamling mv.	16.384	18.629
Bestyrelsesmøder, interessearbejder mv.	29.711	30.850
Kursusomkostninger	2.184	1.517
Gårdfest mv.	0	71.847
	190.243	189.250
10. Af- og nedskrivninger		
Renoveringsprojekt, jf. note 12	549.583	483.483
Varmecentral, jf. note 12	173.389	173.389
Køkkenfaldstammer, jf. note 12	69.580	69.580
Maskiner og inventar, jf. note 13	27.348	0
Regulering af antenneregnskab, jf. note 22	39.297	38.756
	859.197	765.208
11. Foreningsskat		
Foreningsskat	0	0

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.
12. Ejendommen					
Kostpris 01.01.2010	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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2010	<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 01.01.2010, jf. årsrapport	0	0	0	0	0
Ændring af regnskabspraksis	96.631.963	0	0	0	0
Opskrivninger i året	<u>8.921.811</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31.12.2010	<u>105.553.774</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 01.01.2010	0	(2.498.918)	(2.042.089)	(862.533)	(1.182.857)
Afskrivninger i året	0	(549.583)	(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 31.12.2010	<u>0</u>	<u>(3.048.501)</u>	<u>(2.215.478)</u>	<u>(991.792)</u>	<u>(1.252.437)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u>115.687.000</u>	<u>24.430.665</u>	<u>2.119.235</u>	<u>623.947</u>	<u>139.153</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2009	<u>106.765.189</u>	<u>24.980.248</u>	<u>2.292.624</u>	<u>753.206</u>	<u>208.733</u>

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

Afskrivningerne på bredbåndsinstallationer er overført til forbrugsregnskab.

Noter

	<u>2010</u> <u>kr.</u>	
13. Maskiner, inventar og legeplads		
Kostpris 01.01.2010	0	
Tilgang i året	273.378	
Afgang i året	<u>0</u>	
Kostpris 31.12.2010	<u>273.378</u>	
Afskrivninger 01.01.2010	0	
Afskrivninger i året	(27.348)	
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	
Afskrivninger 31.12.2010	<u>(27.348)</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u>246.030</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2009	<u>0</u>	
	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
14. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende for privatarbejder mv.	<u>0</u>	<u>113.700</u>
15. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	<u>51.000</u>	<u>47.700</u>
16. Andelskapital		
Saldo 01.01.2010	177.574	177.574
Bevægelse i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31.12.2010	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>
17. Overført resultat		
Saldo 01.01.2010	(20.765.863)	(21.799.681)
Overført af årets resultat	<u>1.378.533</u>	<u>1.033.818</u>
Saldo 31.12.2010	<u>(19.387.330)</u>	<u>(20.765.863)</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
18. Opskrivningshenlæggelse, ejendom		
Saldo 01.01.2010	96.631.963	109.081.262
Op-/nedskrivning i året	<u>8.921.811</u>	<u>(12.449.299)</u>
Saldo 31.12.2010	<u>105.553.774</u>	<u>96.631.963</u>
19. Hensatte forudbetalte boligafgifter		
Saldo 01.01.2010	64.073	64.073
Bevægelse i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31.12.2010	<u>64.073</u>	<u>64.073</u>
20. Skyldige omkostninger		
Håndværkere mv.	239.039	38.083
Rådgivere mv.	75.000	75.000
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag mv.	13.639	16.332
Varmeomkostninger	411.169	347.599
Skyldige feriepenge	<u>0</u>	<u>33.008</u>
Saldo 31.12.2010	<u>738.847</u>	<u>510.022</u>
21. Varmeregnskab		
Acontobetalinger fra beboere	1.368.383	1.368.005
Afholdte varmeomkostninger	<u>(1.922.813)</u>	<u>(1.446.364)</u>
	<u>(554.430)</u>	<u>(78.359)</u>
22. Antenneregnskab		
Saldo 01.01.2010	0	0
Betalinger fra beboere i året	(89.962)	(90.503)
Afskrivninger på bredbåndsinstallationer, jf. note 12	129.259	129.259
Afholdte antenneomkostninger i øvrigt	0	0
Regulering i året	<u>(39.297)</u>	<u>(38.756)</u>
Saldo 31.12.2010	<u>0</u>	<u>0</u>

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 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.