

EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

Islands Brygge 3, st
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2016

Agnee Ingild

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN Islands Brygge 3, st 2300 København S Telefonnummer: 39206161 CVR-nr: 12693214 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 Box 850 0900 København C DK Danmark
Revisor	Aage & Povl Holm I/S Rustenborgvej 7 2800 Kgs.Lyngby DK Danmark CVR-nr: 14759840 P-enhed: 1000800318

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter. Som følge af de nye krav i andelsboligloven har vi valgt fremover at optage selskabets ejendom til dagsværdi.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

København, den 02/05/2016

Direktion

Agnete Ingild

Bestyrelse

Lone Haastrup

Agnete Ingild

Sabina Vulfson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kongens Lyngby, 02/05/2016

Arne Jakobsen
Statsautoriseret revisor
Aage & Povl Holm I/S
CVR: 14759840

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabsgrundlaget:

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 styk 2 og 8.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning omfatter væsentligst huslejeindtægter, indtægter fra udlejning af sites til mobiltelefonantenner samt fra vaskeri. Selskabet er ikke momsregistreret for ejendommens drift, og derved er der ikke indregnet moms i omsætningen.

"Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, personaleomkostninger, vedligeholdelse og administration.

Valuarhonorar udgør det betalte honorar i regnskabsåret 2015 for vurdering af ejendommen pr. 31-12-2014."

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitaen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapitaen.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

"Grunde og bygninger og parkeringsanlæg mv. er oprindeligt indregnet på anskaffelsestidspunktet og ved første indregning værdiansat til kostpris.

Efterfølgende måles ejendommen til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi). Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Værdiansættelsen må ikke være mere end 18 måneder gammel."

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.

Der afsættes udskudt skat af opskrivninger og nedskrivninger på ejendommen med 24,5 %. Den udskudte skat modregnes i de beregnede opskrivninger og nedskrivninger inden de overføres til opskrivningshenlæggelser og bogføres direkte på udskudt skat som et tillæg eller fradrag i den udskudte skat. Medfører en nedskrivning, at den udskudte skat bliver negativ, afsættes der ikke negativ udskudt skat.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi, afskrives der ikke på selskabets ejendom.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

Inventar, driftsmateriel m.v. med en kostpris under kr. 50.000 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver i øvrigt, opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Der afsættes udskudt skat af opskrivninger og nedskrivninger på ejendommen med 23,5 %. Den udskudte skat modregnes i de beregnede opskrivninger og nedskrivninger inden de overføres til opskrivningshenlæggelser og bogføres direkte på udskudt skat som et tillæg eller fradrag i den udskudte skat. Medfører en nedskrivning, at den udskudte skat bliver negativ, afsættes der ikke negativ udskudt skat.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunkt reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.647.921	1.645.813
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-82.290	-116.649
Andre eksterne omkostninger		-469.481	-455.167
Ejendomsomkostninger		-176.358	-372.050
Administrationsomkostninger		-168.280	-229.424
Bruttoresultat		751.512	472.523
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.337	-2.469
Resultat af ordinær primær drift		749.175	470.054
Andre finansielle indtægter		32	403
Øvrige finansielle omkostninger		-222.030	-534.587
Ordinært resultat før skat		527.177	-64.130
Ekstraordinære omkostninger			0
Ekstraordinært resultat før skat		527.177	-64.130
Skat af årets resultat	1	-727.546	176.715
Årets resultat		-200.369	112.585
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-200.369	112.585
I alt		-200.369	112.585
Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 8		

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		43.000.000	41.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		43.000.000	41.000.000
Anlægsaktiver i alt		43.000.000	41.000.000
Andre tilgodehavender		43.085	20.607
Tilgodehavender i alt		43.085	20.607
Likvide beholdninger		1.112.640	1.560.547
Omsætningsaktiver i alt		1.155.725	1.581.154
Aktiver i alt		44.155.725	42.581.154

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		779.900	779.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		29.580.698	27.158.467
Overført resultat		-1.710.794	-1.510.425
Egenkapital i alt	2	28.649.804	26.427.942
Hensættelse til udskudt skat	3	8.601.211	8.295.897
Hensatte forpligtelser i alt		8.601.211	8.295.897
Gæld til realkreditinstitutter		6.392.842	6.588.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.536	48.122
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.429.378	6.636.722
Gæld til realkreditinstitutter		195.756	191.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		279.576	1.029.193
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		475.332	1.220.593
Gældsforpligtelser i alt		6.904.710	7.857.315
Passiver i alt		44.155.725	42.581.154

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-727.546	176.715
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-727.546</u>	<u>176.715</u>

2. Egenkapital i alt

	Aktie-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	779.900	27.158.467	-1.510.425	0	26.427.942
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.422.231	-200.369	0	2.221.862
Egenkapital ultimo	779.900	29.580.698	-1.710.794	0	28.649.804

3. Hensættelse til udskudt skat

	For året 2015	For året 2014
Eventualskat 1. januar	8.295.896	7.945.862
Regulering af eventualskat i året	727.546	-176.715
Eventualskat af opskrivning på ejendom	-422.231	526.750
Regulering af eventualskat tidligere år	0	0
Hensættelse af eventualskat i alt	8.601.211	8.295.897

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af maksimal kurs i henhold til § 11 jf. §5 i bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Ejendomsavancebeskatning af selskabets ejendom, samt den udskudte skats betydning for andelskronens værdi:

I vedtægternes §§ 2, 3 styk 6 og 9 styk 2, står der:

Vedtægternes § 2 Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen, matr. Nr. 17 ca og 17 ip Gladsaxe by og sogn, Buddinge Hovedgade 332-334 og Gammellosevej 333-339.

Vedtægternes § 3 styk 6 Aktionærerne har en af selskabet uopsigelig ret til at fortsætte eller indgå lejemål om den lejlighed eller de lokaler i ejendommen, hvortil deres aktiepost er knyttet.

Vedtægternes § 9 styk 2 Beslutning om salg eller pantsætning af fast ejendom kan dog kun gyldigt træffes af generalforsamlingen med mindst 2/3 flertal blandt de fremmødte aktionærer.

Med baggrund i ovenstående vedtægsbestemmelser, der reducerer muligheden af selskabets samlede salg af ejendommen, er der ved beregning af aktiernes værdi, ikke taget højde for den i årsregnskabet afsatte udskudte skatteforpligtelse på kr. 8.601.211.

Selskabets salg af den samlede ejendom, i stedet for den enkelte aktionærs salg af aktier i Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden vil baseret på den udregnede aktieværdi nedenfor, reducere denne med kr. 1.103.

Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden pr. 31. december 2015 med vurdering af ejendommen pr. 08. april 2016

Ejendomsaktieselskabets ejendoms seneste offentlige vurdering pr. 1 oktober 2014 udgør kr. 18.100.000.

I henhold til vurdering fra Danbolig Gentofte af 08. april 2016 er ejendommens handelsværdi pr. vurderingsdato kr. 43.000.000. Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og det officielle regnskab pr. 31. december 2015 kan aktiekursen i henhold til loven beregnes således:

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Ejendommens værdi ifølge vurdering fra Danbolig Gentofte	43.000.000	41.000.000
Omsætningsaktiver	1.155.725	1.581.154
	44.155.725	42.581.154
 Passiver		
Kursværdi af prioritetsgæld	6.992.926	6.992.926
Øvrige gældsforpligtelser	1.077.315	1.077.315
	6.812.001	8.070.241

Aktiernes indre værdi" eksklusiv hensættelse til eventualskat

	37.343.724	34.510.913
--	------------	------------

Aktiekurs:

	48	44
--	----	----

(dvs. at værdien af 100 kr. aktiekapital er 4.788 kr.)

	4.788	4.425
--	-------	-------

Note 6 Oplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger med videre.

For at fremmelæse venligheden er alle regnskabsoplysninger, som i resultatopgørelse, balancen og i øvrige noter, vist med indeværende år først, dernæst sidste år og hvis påkrævet forrige år.

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen.

	2015	2014
	Antal-BBR Areal, m2	Antal-BBR Areal, m2
B1 Andelsboliger	38 - 2.588	38 - 2.588
B3 Boliglejemål, viceværtbolig	1 - 62	1 - 62
B5 Øvrige lejemål (kælder, garager, antenner m.v.)	32 -0	0-0
B6 I alt	71 - 2.650	39 - 2.650

C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien: Oprindeligt indskud=nom-minel aktiekapital fordelt på aktionærer.

C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften: Andet.

C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her: Vægtet gennemsnit.

D1 Foreningens stiftelsesår: 12. marts 1947.

D2 Ejendommens opførelsesår: 1958.

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen: Nej.

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke aktuelt.

F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

	2015	2015
	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000	16.226
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

	2014 kr.	2014 Gns. Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	15.472
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning: Nej.

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? : Nej.

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?: Nej.

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed:

	2015 Budgetleje december 2014	2015 Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år, 2.588
H1 Boligafgift	104.279.,17	483,52
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0
	0	0

	Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	14.429,57	Andelsværdi på balancedagen (note 5) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2 Gæld-omsætningsaktiver	-2.185,58	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B)
K3 Teknisk andelsværdi	12.243,99	K1 plus K2

	2015 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	66,55	140,40	145,92
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0,00	0,00	7,70
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	66,55	140,40	153,62

4. Finansielle forhold

(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:
83,94 for året 2014 80,84

	2015	2014	2013
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	73,96	55,90	53,57
R I 2011 optaget gæld svarende til kr. 1.741,98 pr. andels m2.			
I 2014 er lånet omlagt			

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over selskabets økonomiske forhold:

	I årsrapport	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Jævnfør B1 og B6	0,00	2.588	2.650
Offentlig ejendomsværdi	18.100.000	6.993,82	6.830,19
Valuarvurdering	43.000.000	16.615,15	16.226,42
Anskaffelsessum	4.332.421	1.674,04	1.634,88
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.748.985	2.221,40	2.169,43
Foreslået andelsværdi	37.343.724	14.429,57	14.091,97
Reserver uden for andelsværdi	0,00	0,00	0,00
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 pr. år	1.251.350	483,52	472,21
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2	0,00	0,00	0,00
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m2	0,00	0,00	0,00

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit kr. 6.589 t. kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssigt værdi pr. 31. december 2015 udgør 43.000 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 00 tkr. skønnes 00 t.kr. af være omfattet af pantsætningen.

Der er udstedt ejerpantebrev på 165 t.kr. med pant i ejendommen.

7. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets ledelse.

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

8. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).
Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).