

# **EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**30/06/2021**

---

**Helle Kühl**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
e-mailadresse: ejerforeninger@deas.dk  
CVR-nr: 12693214  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor** Aage & Povl Holm I/S  
Rustenborgvej 7  
2800 Kgs.Lyngby  
DK Danmark  
CVR-nr: 14759840  
P-enhed: 1000800318

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020 for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

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.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/06/2021

## **Direktion**

Agnete Ingild

## **Bestyrelse**

Sabina Vulfson

Lone Haastrup

Agnete Ingild

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt selskabets 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

Fejlinformationer 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.

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 væsentlig fejlinformation 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse om blandt andet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 28/06/2021

Arne Finn Jakobsen , mne7731  
Statsautoriseret revisor  
Aage & Povl Holm I/S  
CVR: 14759840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i økonomiske forhold i forhold til tidligere år.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## 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 og selskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen:

**Nettoomsætning** omfatter væsentligst huslejeindtægter, indtægter fra udlejning af plads til mobiltelefonantenner samt indtægt 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 2020 for vurdering af ejendommen pr. 31-12-2019.

**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 egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen.

### Balancen:

#### 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 22,0 %. 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 22,0 %.

Der afsættes udskudt skat af opskrivninger og nedskrivninger på ejendommen. 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 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.597.573	1.604.609
Andre eksterne omkostninger		-345.547	-350.482
Ejendomsomkostninger		-806.646	-313.750
Administrationsomkostninger		-188.093	-159.953
<b>Bruttoresultat</b>		<b>257.287</b>	<b>780.424</b>
Lønninger		-65.264	-80.973
Andre omkostninger til social sikring		-7.518	-6.791
Andre personaleomkostninger		30.525	20.172
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>215.030</b>	<b>712.832</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-213.329	-208.704
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.701</b>	<b>504.128</b>
Skat af årets resultat		-374	-110.908
<b>Årets resultat</b>		<b>1.327</b>	<b>393.220</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.327	393.220
<b>I alt</b>		<b>1.327</b>	<b>393.220</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		55.800.000	55.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>55.800.000</b>	<b>55.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>55.800.000</b>	<b>55.400.000</b>
Andre tilgodehavender		903.750	37.112
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>903.750</b>	<b>37.112</b>
Likvide beholdninger		1.674.515	1.082.123
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.578.265</b>	<b>1.119.235</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>58.378.265</b>	<b>56.519.235</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		780.900	780.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.564.698	39.252.698
Overført resultat		-1.360.283	-1.361.611
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>38.985.315</b>	<b>38.671.987</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.812.210	10.723.836
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>10.812.210</b>	<b>10.723.836</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.218.992	6.470.013
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		124.940	141.381
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.343.932</b>	<b>6.611.394</b>
Gæld til realkreditinstitutter		251.020	244.315
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.985.788	267.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.236.808</b>	<b>512.018</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.580.740</b>	<b>7.123.412</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>58.378.265</b>	<b>56.519.235</b>

# Noter

## 1. Hensatte forpligtelser i alt

<b>Hensættelse eventualskat</b>	2020	2019
Eventualskat 1. januar	10.723.836	10.524.928
Regulering af eventualskat i året	374	110.908
Eventualskat af opskrivning på ejendom	88.000	88.000
Regulering af eventualskat tidligere år	0	0
<b>Hensættelse af eventualskat i alt</b>	<b>10.812.210</b>	<b>10.723.836</b>

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkredit kr. 6.470 t. kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 55.800 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 00 tkr. skønnes 00 t.kr. af være omfattet af pantsætningen.

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

### 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

#### 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 lejemaal 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. 10.812.210.

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. 1.385.

Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden pr. 31. december 2020 med vurdering af ejendommen pr. 5. februar 2020

Ejendomsaktieselskabets ejendoms seneste offentlige vurdering pr. 1 oktober 2017 udgør kr. 18.100.000.

I henhold til vurdering fra Danbolig Gentofte af 8. februar 2021 er ejendommens handelsværdi pr. vurderingsdato kr. 55.800.000. Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og det officielle regnskab pr. 31. december 2020 kan aktiekursen i henhold til loven beregnes således:

	2020	2019
<b>Aktiver</b>		
Ejendommens værdi ifølge vurdering fra Danbolig Gentofte	55.800.000	55.400.000
Tekniske anlæg og maskiner	0	0
Omsætningsaktiver	2.578.265	1.119.235
	58.378.265	56.519.235
<b>Passiver</b>		
Kursværdi af prioritetsgæld	6.907.819	6.878.458
Øvrige gældsforpligtelser	2.110.728	409.084
	<b>9.018.547</b>	<b>7.287.541</b>
"Aktiernes indre værdi" eksklusiv hensættelse til eventualskat	<b>49.359.718</b>	<b>49.231.694</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Aktiekurs:</b>	49.359.718	49.231.694
	780.900	780.900
	63	63

(dvs. at værdien af 100 kr. virksomhedskapital er 6.321 kr.)	6.321	6.304
--	-------	-------

#### **4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	1