
EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

CVR-nr.: 12693214

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

27/05/2024

Helle Kühl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor Aage & Povl Holm Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rustenborgvej 7
2800 Kgs.Lyngby
DK Danmark

CVR-nr.: 14759840

P-enhed: 1000800318

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2023 for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven , og selskabets vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/05/2024

Direktion

Agnete Ingild

Bestyrelse

Sabina Vulfson

Lone Haastrup

Agnete Ingild

Camilla Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, andelsboligloven og selskabets vedtægter. 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 regnskabsbrugerne 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.

Kongens Lyngby, den 01/05/2024

Aage & Povl Holm Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr.: 14759840
Arne Finn Jakobsen, mne7731
Statsautoriseret revisor

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, andelsboligloven samt selskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos aktionærerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om aktiernes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen:

Indtægter:

Huslejeindtægter fra aktionærerne, indtægter fra udlejning af plads til mobiltelefonantenner samt indtægt fra vaskeri anden udlejning mv. Selskabet er ikke momsregistreret for ejendommens drift, og derved er der ikke indregnet moms i omsætningen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og selskabsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat. 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 poster på egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat:

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække selskabets betalte prioritetsafdrag.

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.

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.

Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på selskabets ejendom.

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.

Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år.	0%

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:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Aktieindskud" fra selskabets aktionærer indregnes direkte på selskabets egenkapital under "Virksomhedskapital".

"Overskud ved emission" udgør eventuelt overskud ved tegning af ny virksomhedskapital.

"Reserve for opskrivning" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år msamt restandel af årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel 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.

Prioritetsgæld:

Pantebrevsrestgæld som princip:

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pante brevrestgæld.

Banklån:

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Deposita og fast forudbetalt leje:

Deposita og fast forudbetalt leje henregnes til langfristet gæld da en opsigelse vurderes som usandsynlig inden for de kommende 12 måneder.

Deposita og fast forudbetalt leje værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med aktionærer, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger:

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 25, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Aktiekurs:

Bestyrelsens forslag til aktiekurs fremgår af note 4. Det er den på generalforsamlingen vedtagne aktiekurs, der er gældende.

Ved opgørelsen af aktiekursen skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at aktiekursen skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og selskabets vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af selskabets ejendom og prioritetsgælden.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		1.705.671	1.694.955
Andre eksterne omkostninger		-382.900	-375.229
Ejendomsomkostninger		-428.486	-853.386
Administrationsomkostninger		-200.542	-196.216
Bruttoresultat		693.743	270.124
Lønninger		-74.427	-50.969
Andre omkostninger til social sikring		-8.384	-10.538
Andre personaleomkostninger		25.437	15.262
Resultat af ordinær primær drift		636.369	223.879
Øvrige finansielle omkostninger		-112.078	-135.158
Ordinært resultat før skat		524.291	88.721
Skat af årets resultat		-114.892	-19.519
Årets resultat		409.399	69.202
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		409.399	69.202
I alt		409.399	69.202

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		59.550.000	58.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		59.550.000	58.300.000
Anlægsaktiver i alt		59.550.000	58.300.000
Andre tilgodehavender		24.312	165.273
Periodeafgrænsningsposter		42.112	36.991
Tilgodehavender i alt		66.424	202.264
Likvide beholdninger		2.532.859	2.971.417
Omsætningsaktiver i alt		2.599.283	3.173.681
AKTIVER I ALT		62.149.283	61.473.681

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		780.900	780.900
Reserve for opskrivninger		42.489.698	41.514.698
Overført resultat		-653.252	-1.062.651
Egenkapital i alt		42.617.346	41.232.947
Hensættelse til udskudt skat	1	11.876.751	11.486.860
Hensatte forpligtelser i alt		11.876.751	11.486.860
Gæld til realkreditinstitutter		6.600.123	6.808.480
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272.920	266.471
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.873.043	7.074.951
Gæld til realkreditinstitutter		208.357	205.741
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		573.786	1.464.810
Periodeafgrænsningsposter		0	8.372
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		782.143	1.678.923
Gældsforpligtelser i alt		7.655.186	8.753.874
PASSIVER I ALT		62.149.283	61.473.681

Noter

1. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse eventualskat

Eventualskat 1. januar	11.486.859	11.335.341
Regulering af eventualskat i året	114.892	19.519
Eventualskat af opskrivning på ejendom	275.000	132.000
Regulering af eventualskat tidligere år	0	0
Hensættelse af eventualskat i alt	11.876.751	11.486.860

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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.

	2023	2022	
	Antal	BBR Areal, m2	
B1 Andelsboliger	38	2.588	38 2.588
B3 Boliglejemål, viceværtbolig	1	62	1 62
Øvrige lejemål			
B5 (kælder, garager, antenner m.v.)	31		31
B6I alt	70	2.650	70 2.650

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud=nom-minel virksomhedskapital fordelt på aktionærer	Andet
Hvilket fordelingsstal C1 benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
Hvilket fordelingsstal C2 benyttes ved opgørelse af boligafgiften				X
Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her: C3	Vægtet gennemsnit.			
D1 Foreningens stiftelsesår	12. marts 1947			
D2 Ejendommens opførelsesår	1958		Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen E1				X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse	Ikke aktuelt.			

der er i foreningen					
Sæt kryds Anskaffelsesprisen Valuarvurdering Offentlig vurdering					
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X			
		2023		2022	
		Kr.	Gns. Kr. pr. m2	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.550.000	22.472	58.300.000	22.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	0	0	0
		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X		
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	2023		2022	
		Budgetleje december 2023	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år, 2.588	Budgetleje december 2022	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år, 2.588
H1	Boligafgift	113.291,10	525,31	113.291,10	525,31
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
			2023	2022	2021

J	Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m ²	158,19	26,74	88,26
---	--	--------	-------	-------

	Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning			
K1	Andelsværdi	21.571,63	Andelsværdi på balancedagen (note 4) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)		
K2	Gæld- omsætningsaktiver	1.953,59	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B)		
K3	Teknisk andelsværdi	23.525,22	K1 plus K2		

	2023	2022	2021	
	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	128,16	303,43	100,10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	128,16	303,43	100,10

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 %

	2023	2022	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87,14	84,98

	2023	2022	2021	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	79,50	464,90	97,62

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

I	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
årsrapport	andel	total

Jævnfør B1 og B6		2.588	2.650
Offentlig ejendomsværdi	18.100.000	6.993,82	6.830,19
Valuarvurdering	59.550.000	23.010,05	22.471,70
Anskaffelsessum	4.332.421	1.674,04	1.634,88
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.055.903	1.953,59	1.907,89
Foreslået andelsværdi	55.827.369	21.571,63	21.066,93
Reserver uden for andelsværdi	0	0,00	0,00
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² pr. år	1.359.493	525,31	513,02
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	0,00	0,00	0,00
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0,00	0,00	0,00

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditpantebrev 19. april 2021. Kreditor: Nykredit Realkredit A/S, CVR-nr.: 12 71 92 80.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit A/S, med hovedstol kr. 7.318 t. kr., fast rente 1,28% og restgæld 6.808 t. kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 59.550 "t.kr.". Kontantlån, mulighed for afdragsfrihed.

Prioritetsgæld restgæld efter 5 år	5.739.857	5.959.016
------------------------------------	-----------	-----------

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 00 tkr. skønnes 00 t.kr. af være omfattet af pantsætningen.

Realkreditpantebrev 19. juli 2017. Kreditor: Nykredit Realkredit A/S, CVR-nr.: 12 71 92 80

Afgiftspantebrev hovedstol 462.000 kr., med rentesats 2,1196 %. Pantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

4. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

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. 11.876.751.

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. 1.521.

Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden pr. 31. december 2023 med vurdering af ejendommen pr. 27. januar 2023, af Joanna Niesiolowska, Ejendomsmægler & Valuar, MDE, DanBolig, Brogårdsvej 137, 2820 Gentofte. Ejendomsaktieselskabets ejendoms seneste offentlige vurdering pr. 1 oktober 2022 udgør kr. 18.100.000. Heraf udgør grundværdien kr.4.390.000.

I henhold til vurdering fra Danbolig Gentofte af 31.december 31-12-2023, er ejendommens handelsværdi pr. vurderingsdato kr. 59.550.000. Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og det officielle regnskab pr. 31. december 2023 kan aktiekursen i henhold til loven beregnes således:

	2023	2022
Aktiver		
Ejendommens værdi ifølge vurdering fra Danbolig Gentofte	59.550.000	58.300.000
Tekniske anlæg og maskiner	0	0
Omsætningsaktiver	2.599.283	3.173.681
	62.149.283	61.473.681
Passiver		
Kursværdi af prioritetsgæld	5.475.208	5.318.664
Deposita	272.920	266.471
Periodiseringsafgrænsningsposter, passiv	0	8.372
Øvrige gældsforpligtelser	573.786	1.464.810
	6.321.914	7.058.317

