

**A/B Vanløsegaard**

**Revisionsprotokollat  
til årsrapport 2014**

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
1. Revision af årsregnskabet	70
1.1 Årsregnskabet	70
1.2 Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	70
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet	70
1.3.1 Skattepligtig ved salg af andele	71
2. Kommentarer til årsregnskabet	71
3. Skatteforhold	71
4. Øvrige oplysninger	72
4.1 Bestyrelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet	72
4.2 Rådgivnings- og assistanceopgaver	72
4.3 Forsikringsforhold	72
5. Konklusion på den udførte revision	72
6. Erklæring	73

## Revisionsprotokollat til årsrapport 2014

### 1. Revision af årsregnskabet

#### 1.1 Årsregnskabet

Vi har afsluttet revisionen af det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2014 for A/B Vanløsegaard.

#### 1.2 Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabet troværdighed. Vi har undersøgt, hvorvidt andelsboligforeningens årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt efter almindelig anerkendt regnskabspraksis med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold.

Revisionen er udført i forbindelse med årsregnskabet aflæggelse. Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

Ved revisionen af årsregnskabet har vi overbevist os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører foreningen, og at de er indregnet og målt (værdiansat) forsvarligt. Vi har endvidere overbevist os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler foreningen, er indregnet og målt forsvarligt. Desuden har vi påset, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

Vi har ved stikprøver sammenholdt bogføringen med tilhørende bilagsmateriale samt foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster.

#### Besvigelser

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes såvel utilsigtede som tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult.

#### 1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet

Baseret på vores revision skal vi fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsregnskabet:

### **1.3.1 Skattepligtig ved salg af andele**

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjeneste ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra Landsskatteretten peger i retning af, at beskatningen først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervsmæssige udlejning. Når der henses til de to afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig af årets salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salget af den sidste lejlighed, hvor den erhvervsmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet er enig i afgørelserne. Ligningsrådet bemærker ligeledes, at ejendomsavancen beregnes på baggrund af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervsmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi skal anbefale, at bestyrelsen tager landsskatteretsafgørelserne samt Ligningsrådets afgørelse til efterretning inden afståelse af det sidste lejemål og dermed ophører med erhvervsmæssige aktiviteter, idet dette kan medføre betydelige skattemæssige konsekvenser for foreningen.

## **2. Kommentarer til årsregnskabet**

### **Ejendommen**

Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i den seneste vurdering af handelsværdien. Vurderingen, som er udarbejdet den 18. marts 2015 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Arne Madsen, udgør 177.000 t.kr.

## **3. Skatteforhold**

Revisionen er ikke særskilt tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af foreningens foreløbige skattepligtige indkomst, men det er vores opfattelse, at alle os bekendte forhold er kommet rigtigt til udtryk i den foreløbige indkomstopgørelse.

## 4. Øvrige oplysninger

### 4.1 Bestyrelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har bestyrelsen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskabet for 2014. Heri har bestyrelsen blandt andet erklæret, at der ikke er konstateret fejl under revisionen, som ikke er korrigeret.

### 4.2 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat af 28. marts 2014 har vi udført følgende opgaver for foreningen:

- Assistance ved udarbejdelse af årsrapport 2014
- Assistance ved opgørelse af den skattepligtige indkomst for indkomståret 2014

### 4.3 Forsikringsforhold

Vores revision har ikke omfattet foreningens forsikringsforhold. Vi anbefaler, at foreningen mindst én gang årligt får gennemgået den samlede forsikringsdækning med forsikringsselskabet eller -mægleren med henblik på at vurdere de tegnede dækninger mv., herunder om dækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, og om foreningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

Vi har i forbindelse med regnskabsafslutningen bedt bestyrelsen bekræfte, at der er tegnet de forsikringer, der under hensyn til foreningens forhold skønnes tilstrækkelige til at dække foreningens eventuelle skadessituationer.

## 5. Konklusion på den udførte revision

Hvis bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med følgende supplerende oplysninger:

### ***”Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen***

*Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.”*

## 6. Erklæring

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 30. april 2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Casper Klitmøller  
statsautoriseret revisor

Undertegnede bestyrelsesmedlemmer bekræfter hermed, at vi er gjort bekendt med foranstående protokollats indhold.

### **Bestyrelse**

Tom Petersen  
formand

René Johansen

Mai Gritt Refsgaard Jakobsen

Morten Vest Hansen

Tanya Cohen

Lars Bøgel