

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C  
Telefon: 36 10 20 30  
Telefax: 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**A/B Vanløsegaard**

**CVR-nr. 43 07 60 19**

**Årsrapport 2015**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Noter til årsregnskabet	12
Note, nøgleoplysninger	19
Note, værdiansættelse af andele	25

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

A/B Vanløsegaard  
Jernbane Allé 92, st. th.  
2720 Vanløse  
CVR-nr. 43 07 60 19  
[www.vg.dk](http://www.vg.dk)

### **Bestyrelse**

Tom Petersen, formand  
René Johansen  
Morten Vest Hansen  
Jakob Espensen  
Lisa Rønn Hende

### **Administrator**

Nemt-AB  
Nørrebrogade 34  
2200 København N

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28. april 2016

### **Dirigent**

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for A/B Vanløsegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

### **Administrator**

Nemt-AB

### **Bestyrelse**

Tom Petersen  
formand

René Johansen

Morten Vest Hansen

Jakob Espensen

Lisa Rønn Hende

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for 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 vores revision 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 revisionshandlinger 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 28. april 2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stine Grothen  
statsautoriseret revisor  
**CVR 33 96 35 56**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret samt at vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv.                      5-10 år



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

## Resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	9.192.955	9.270.000	9.192.955
Lejeindtægter	2	759.399	761.400	761.799
Øvrige indtægter	3	148.804	0	14.284
<b>Indtægter</b>		<b>10.101.158</b>	<b>10.031.400</b>	<b>9.969.038</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.145.196)	(2.150.000)	(2.010.549)
Ejendomsservice og snerydning	5	(521.055)	(550.000)	(558.710)
Vedligeholdelse, løbende	6	(1.002.446)	(1.500.000)	(627.390)
Administrationsomkostninger	7	(642.915)	(525.000)	(520.656)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(170.356)	(224.776)	(185.022)
Hensat til tab på debitorer		0	-	(29.720)
Elektricitet		(123.796)	(400.000)	(111.282)
Afskrivninger	11, 12	(902.570)	(883.000)	(902.570)
Øvrige omkostninger		(84.338)	(40.000)	(93.848)
<b>Omkostninger</b>		<b>(5.592.671)</b>	<b>(6.272.776)</b>	<b>(5.039.747)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.508.487</b>	<b>3.758.624</b>	<b>4.929.291</b>
Finansielle indtægter	9	5.401	0	7.769
Finansielle omkostninger	10	(1.878.306)	(1.880.000)	(1.830.730)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.635.582</b>	<b>1.878.624</b>	<b>3.106.330</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.635.582</b>	<b>1.878.624</b>	<b>3.106.330</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		1.817.010	1.700.000	1.755.267
Regnskabsmæssige afskrivninger		(902.570)	(883.000)	(902.570)
Overført restandel af årets resultat		1.721.142	1.061.624	2.253.633
		<b>2.635.582</b>	<b>1.878.624</b>	<b>3.106.330</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	177.000.000	177.000.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	63.310	113.649
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>177.063.310</b>	<b>177.113.649</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>177.063.310</b>	<b>177.113.649</b>
Varmeregnskab		0	121.156
Antenneregnskab		119.182	79.455
Tilgodehavende boligafgift mv.		1.859	1.362
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		77.456	69.575
<b>Tilgodehavender</b>		<b>198.497</b>	<b>271.548</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.767.690</b>	<b>6.811.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.966.187</b>	<b>7.083.092</b>
<b>Aktiver</b>		<b>186.029.497</b>	<b>184.196.741</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		143.954.082	143.101.851
Overført resultat mv.		<u>(7.795.943)</u>	<u>(10.431.525)</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>	<b><u>136.335.713</u></b>	<b><u>132.847.900</u></b>
Hensatte forudbetalte boligafgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Prioritetsgæld	14	47.579.395	49.342.993
Mellemregning, overdragelse af andele		0	316.256
Igangværende renoveringsprojekt (netto)		449.649	0
Varmeregnskab	15	253.430	0
Forudbetalt boligafgift mv.		8.287	8.287
Deposita		21.500	21.500
Ejendomskatter og renovation		0	1.482.530
Øvrig gæld	16	<u>1.381.523</u>	<u>177.275</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>49.693.784</u></b>	<b><u>51.348.841</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>186.029.497</u></b>	<b><u>184.196.741</u></b>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015 kr.</b>	<b>Realiseret 2014 kr.</b>
<b>1. Boligafgift, medlemmer</b>		
Boligafgift, beboelse	9.065.225	9.065.225
Boligafgift, erhverv	127.730	127.730
	<b>9.192.955</b>	<b>9.192.955</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, erhverv	750.399	750.399
Lejeindtægter, kælder	9.000	11.400
	<b>759.399</b>	<b>761.799</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Indtægter overdragelser andele	136.676	-
Øvrige indtægter	12.128	14.284
	<b>148.804</b>	<b>14.284</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.174.075	1.069.946
Renovation	421.012	412.584
Vandafgift	454.011	434.787
Forsikringer	96.097	93.232
	<b>2.145.196</b>	<b>2.010.549</b>
<b>5. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	521.055	558.710
	<b>521.055</b>	<b>558.710</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015 kr.</b>	<b>Realiseret 2014 kr.</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
VVS	96.989	131.043
Murer	0	10.106
Snedker/tømrer	10.853	17.920
Glarmester	7.063	2.625
Elektriker og el-artikler	47.873	100.712
Maler	9.944	22.372
Låsesmed inkl. nøgler	45.863	25.812
Fællesarbejder	158.066	286.647
Vedligeholdelse vej	616.026	0
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	9.769	30.154
	<b>1.002.446</b>	<b>627.390</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Bogføringsassistance	99.535	97.000
Advokathonorar	113.046	111.858
Arkitekt	17.546	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	68.125	66.623
Ingeniørhonorar	155.043	109.945
Vurderingshonorar (køb og salg)	43.750	43.750
Kontingenter	12.959	17.709
It-omkostninger	31.385	1.262
Kontorartikler	34.092	15.463
Telefon og internet	8.643	11.481
Porto og gebyrer	30.758	24.647
Generalforsamling	28.033	20.918
	<b>642.915</b>	<b>520.656</b>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	170.356	185.022
	<b>170.356</b>	<b>185.022</b>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	5.401	7.769
	<b>5.401</b>	<b>7.769</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015 kr.</b>	<b>Realiseret 2014 kr.</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter/-bidrag	1.813.315	1.830.730
Renteudgifter, øvrige	64.992	0
	<b><u>1.878.306</u></b>	<b><u>1.830.730</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
<b>11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København</b>		
Anskaffelsessum 01.01.2015	44.954.434	44.954.434
<b>Anskaffelsessum 31.12.2015</b>	<b>44.954.434</b>	<b>44.954.434</b>
Afskrivninger 01.01.2015	(11.056.285)	(10.204.054)
Årets afskrivninger	(852.231)	(852.231)
<b>Afskrivninger 31.12.2015</b>	<b>(11.908.516)</b>	<b>(11.056.285)</b>
Opskrivninger 01.01.2015	143.101.851	120.249.620
Årets opskrivning	852.231	22.852.231
<b>Opskrivninger 31.12.2015</b>	<b>143.954.082</b>	<b>143.101.851</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b>	<b>177.000.000</b>	<b>177.000.000</b>
<b>Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>36.871.100</b>	<b>36.871.100</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2015 i henhold til vurdering af 14. marts 2016 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav, der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Driftsmateriel og inventar mv.</b>		
Saldo 01.01.2015	342.353	342.353
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31.12.2015</b>	<b>342.353</b>	<b>342.353</b>
Afskrivninger 01.01.2015	(228.704)	(178.365)
Afskrivninger	(50.339)	(50.339)
<b>Afskrivninger 31.12.2015</b>	<b>(279.043)</b>	<b>(228.704)</b>
<b>Bogført værdi 31.12.2015</b>	<b>63.310</b>	<b>113.649</b>
Forventet levetid, år	<b>5-10 år</b>	<b>5-10 år</b>
<b>13. Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo 01.01.2015	177.574	177.574
	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 01.01.2015	143.101.851	120.249.620
Årets opskrivning	852.231	22.852.231
	<b>143.954.082</b>	<b>143.101.851</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo 01.01.2015	(10.431.525)	(13.537.855)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	1.817.010	1.755.267
Regnskabsmæssige afskrivninger	(902.570)	(902.570)
Restandel af årets resultat	1.721.142	2.253.633
	<b>(7.795.943)</b>	<b>(10.431.525)</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>136.335.713</b>	<b>132.847.900</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
<b>14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter</b>				
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	19.205.000	104.917	9.310.849	9.311.780
Realkredit Danmark, 3,5%	29.988.000	1.167.245	28.068.546	28.434.757
Realkredit Danmark, F10, 4,8084%	10.200.000	540.437	10.200.000	11.192.223
		<u>1.812.599</u>	<u>47.579.395</u>	<u>48.938.760</u>

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
<b>14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter</b>		
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	8 år	Nej
Realkredit Danmark, 3,5%	26 år, 9 mdr.	Nej
Realkredit Danmark, F10, 4,8084%	22 år	Ja

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	45.762.385	47.579.385
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.817.010	1.763.608
	<u>47.579.395</u>	<u>49.342.993</u>

## 15. Varmeregnskab

	<u>2015</u> kr.
Acontoindbetalinger	1.611.750
Forbrug 2015	(1.527.971)
	83.779
Forbrug 2015 afregnet i 2016	109.207
Deposita	61.400
Rest tidligere år	(956)
	<u>253.430</u>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	56.100
Håndværkere ( i 2015 indgår vinduesudskiftning)	1.325.331	109.499
A-skat, AM-bidrag og ATP	6.192	11.676
	<b>1.381.523</b>	<b>177.275</b>

## 17. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er udstedt ejerpantebreve med pant i ejendomme.

### Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vanløsegaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	169	12.594
B2	Erhvervsandele	2	174
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>	<b>169</b>	<b>12.768</b>
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	9	820
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>178</b>	<b>13.588</b>

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1924
D2	Ejendommens opførelsesår: 1924

**Note, nøgleoplysninger****18. Nøgleoplysninger, fortsat**

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	177.000.000	13.026

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100 %
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	766.083	9.192.996	60	720
H2	Erhvervslejeindtægt	62.533	750.396	4	59
H3	Boliglejeindtægt	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	279	243	206

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.571	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.190	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>13.761</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	45	46	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>74</b>



## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	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)	72%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	135	137	142

## Note, værdiansættelse af andele

### 19. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi, ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1. litra a opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone.

		<b>2015</b>
		<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver		136.335.713
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(177.000.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 14.04.2016	<u>177.000.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	47.579.395	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(48.938.760)</u>	<u>(1.359.365)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>134.976.348</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
<b>18. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>134.976.348</u>
Andelsindskud	177.574
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>760,11</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2015 i henhold til vurdering af 14. april 2016 foretaget af ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav, der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 760,11 kr.