

**A/B Vanløsegaard**  
**CVR-nr. 43 07 60 19**

**Årsrapport 2017**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	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

### **Bestyrelse**

Jakob Espensen, formand  
Morten Vest Hansen, kasserer  
Tom Petersen  
René Johansen  
Henrik Hansen  
Annette Schang Olsen  
19. Beregning af andelsværdi, fortsat

### **Administrator**

Nemt-AB  
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal  
2500 Valby

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for A/B Vanløsegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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 17. april 2018

### **Administrator**

Nemt-AB

### **Bestyrelse**

Jakob Espensen  
formand

Morten Vest Hansen  
kasserer

Tom Petersen

René Johansen

Henrik Hansen

Annette Schang Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens 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 foreningen 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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

København, den 17. april 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**CVR 33 96 35 56**

Stine Eva Grothen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 aktivernes 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 2017

		Realiseret 2017 kr.	Ikke- revideret budget 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
	<b>Note</b>			
Boligafgift, medlemmer	1	9.036.676	9.153.596	9.101.793
Lejeindtægter	2	694.800	720.000	783.049
Øvrige indtægter	3	76.899	9.000	40.889
<b>Indtægter</b>		<b>9.808.375</b>	<b>9.882.596</b>	<b>9.925.731</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.063.883)	(2.169.508)	(2.066.198)
Ejendomsservice og snerydning	5	(577.356)	(1.000.000)	(632.808)
Vedligeholdelse, løbende	6	(2.366.377)	(1.550.000)	(1.566.023)
Administrationsomkostninger	7	(518.942)	(555.783)	(657.753)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(176.001)	(224.776)	(175.597)
Hensat til tab på debitorer		(153.257)	0	636
Elektricitet		(92.149)	(125.678)	(100.542)
Afskrivninger	11, 12	(776.572)	(852.231)	(912.768)
Øvrige omkostninger	9	(243.614)	0	(957)
<b>Omkostninger</b>		<b>(6.968.151)</b>	<b>(6.477.976)</b>	<b>(6.112.010)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.840.224</b>	<b>3.404.620</b>	<b>3.813.721</b>
Finansielle omkostninger	10	(1.069.370)	(1.608.647)	(2.743.122)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.770.854</b>	<b>1.795.973</b>	<b>1.070.599</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.770.854</b>	<b>1.795.973</b>	<b>1.070.599</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.189.932	1.700.000	2.035.825
Regnskabsmæssige afskrivninger		(776.572)	(852.231)	(912.768)
Overført restandel af årets resultat		357.494	948.204	(52.458)
		<b>1.770.854</b>	<b>1.795.973</b>	<b>1.070.599</b>
<b>19. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>				

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	199.500.000	182.000.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	355.459	308.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>199.855.459</u></b>	<b><u>182.308.712</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>199.855.459</u></b>	<b><u>182.308.712</u></b>
Tilgodehavende, lejlighedssammenlægning		0	90.438
Antenneregnskab		0	30.365
Tilgodehavende boligafgift mv.		15.219	6.593
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		63.320	61.214
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>78.539</u></b>	<b><u>188.610</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.038.887</u></b>	<b><u>8.374.571</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>10.117.426</u></b>	<b><u>8.563.181</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>209.972.885</u></u></b>	<b><u><u>190.871.893</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		168.029.285	149.806.313
Overført resultat mv.		<u>(4.954.490)</u>	<u>(6.725.344)</u>
<b>19. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>	<b>13</b>	<b><u>163.252.369</u></b>	<b><u>143.258.543</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	44.688.262	46.878.194
Skyldig i forbindelse med lejlighedssalg		1.091.511	0
Varmeregnskab	15	426.673	402.703
Forudbetalt boligafgift mv.		46.053	8.287
Deposita		163.408	86.900
Øvrig gæld	16	<u>304.609</u>	<u>237.266</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>46.720.516</u></b>	<b><u>47.613.350</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>209.972.885</u></b>	<b><u>190.871.893</u></b>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2017 kr.</b>	<b>Realiseret 2016 kr.</b>
<b>1. Boligafgift, medlemmer</b>		
Boligafgift, beboelse	8.911.118	8.975.330
Boligafgift, erhverv	125.558	126.463
	<b>9.036.676</b>	<b>9.101.793</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, erhverv	685.800	774.049
Lejeindtægter, kælder	9.000	9.000
	<b>694.800</b>	<b>783.049</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Indtægter vedrørende overdragelser af andele (netto)	-	32.939
Antenneindtægt (opkræves ikke fra 2018)	58.387	-
Øvrige indtægter	18.512	7.950
	<b>76.899</b>	<b>40.889</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.098.108	1.126.264
Renovation	372.852	401.226
Vandafgift	503.641	451.746
Forsikringer	89.282	86.962
	<b>2.063.883</b>	<b>2.066.198</b>
<b>5. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	577.356	632.808
	<b>577.356</b>	<b>632.808</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2017 kr.</b>	<b>Realiseret 2016 kr.</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
VVS	92.135	130.316
Murer	58.320	67.500
Snedker/tømrer	293.919	26.438
Glarmester	0	787
Elektriker og el-artikler	205.848	82.662
Maler	65.496	4.425
Låsesmed inkl. nøgler	57.937	50.501
Fællesarbejder	347.591	153.501
Lejlighedssammenlægning	0	74.125
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	77.802	17.814
	<b>1.199.048</b>	<b>608.069</b>
<b>Særlig vedligeholdelse</b>		
Renoveringsprojekt vinduer	0	957.954
Læhegn og porte projekt	711.443	0
Vandprojekt	347.811	0
Istandsættelse af erhvervslejemål	108.075	0
	<b>2.366.377</b>	<b>1.566.023</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Bogføringsassistance	107.737	100.746
Advokathonorar	38.750	143.900
Arkitekt	43.737	5.065
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	625	19.375
Ingeniørhonorar	83.253	93.254
Vurderingshonorar (køb og salg)	45.000	45.000
Kontingenter	14.924	13.097
It-omkostninger	0	81.873
Kontorartikler	74.921	21.669
Telefon og internet	7.217	9.624
Porto og gebyrer	28.570	28.606
Generalforsamling og møder	19.208	40.544
	<b>518.942</b>	<b>657.753</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2017 kr.</b>	<b>Realiseret 2016 kr.</b>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	176.001	175.597
	<b>176.001</b>	<b>175.597</b>
<b>9. Øvrige omkostninger</b>		
Omkostninger vedrørende overdragelser af andele (netto)	82.907	0
Genudlejning erhvervslejemål	136.803	0
Øvrige omkostninger	23.904	957
	<b>243.614</b>	<b>957</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter/-bidrag	1.069.261	1.608.647
Låneomlægning	0	1.134.475
Renteudgifter, øvrige	109	0
	<b>1.069.370</b>	<b>2.743.122</b>



## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København</b>		
Anskaffelsessum 01.01.2017	44.954.434	44.954.434
<b>Anskaffelsessum 31.12.2017</b>	<b>44.954.434</b>	<b>44.954.434</b>
Afskrivninger 01.01.2017	(12.760.747)	(11.908.516)
Årets afskrivninger	(722.972)	(852.231)
<b>Afskrivninger 31.12.2017</b>	<b>(13.483.719)</b>	<b>(12.760.747)</b>
Opskrivninger 01.01.2017	149.806.313	143.954.082
Årets opskrivning	18.222.972	5.852.231
<b>Opskrivninger 31.12.2017</b>	<b>168.029.285</b>	<b>149.806.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017</b>	<b>199.500.000</b>	<b>182.000.000</b>
<b>Offentlig almindelig vurdering 01.10.2013</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. 31.12.2017 i henhold til vurdering af 22. marts 2018 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1%. 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

### 19. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Driftsmateriel og inventar mv.</b>		
Saldo 01.01.2017	648.292	342.353
Årets tilgang	100.347	305.939
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31.12.2017</b>	<b>748.639</b>	<b>648.292</b>
Afskrivninger 01.01.2017	(339.580)	(279.043)
Afskrivninger	(53.600)	(60.537)
<b>Afskrivninger 31.12.2017</b>	<b>(393.180)</b>	<b>(339.580)</b>
<b>Bogført værdi 31.12.2017</b>	<b>355.459</b>	<b>308.712</b>
Forventet levetid, år	<b>5-10 år</b>	<b>5-10 år</b>
<b>13. 19. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo 01.01.2017	177.574	177.574
	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 01.01.2017	149.806.313	143.954.082
Årets opskrivning	18.222.972	5.852.231
	<b>168.029.285</b>	<b>149.806.313</b>
<b>Overført til andre reserver</b>		
Saldo 01.01.2017	(6.725.344)	(7.795.943)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	2.189.932	2.035.825
Regnskabsmæssige afskrivninger	(776.572)	(912.768)
Restandel af årets resultat	357.494	(52.458)
	<b>(4.954.490)</b>	<b>(6.725.344)</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>163.252.369</b>	<b>143.258.543</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	40.159	6.872.184	6.874.933
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	10.948.000	278.872	10.636.464	10.820.312
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28.014.000	750.230	27.179.614	27.995.579
		<b>1.069.261</b>	<b>44.688.262</b>	<b>45.690.824</b>

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	6 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	29 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	29 år	Nej

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	42.457.420	44.842.369
Kortfristet del (næste års afdrag)	2.230.842	2.035.825
	<b>44.688.262</b>	<b>46.878.194</b>

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>15. Varmeregnskab</b>		
Acontoindbetalinger	1.778.644	1.726.828
Forbrug	(1.561.057)	(1.507.352)
	217.587	219.476
Forbrug 2017 afregnet i 2018	197.241	182.629
EMO	(21.355)	(21.402)
Deposita	33.200	22.000
	<b>426.673</b>	<b>402.703</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Kreditorer	243.451	176.099
A-skat, AM-bidrag og ATP	6.158	6.167
	<b>304.609</b>	<b>237.266</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 andelen. Nøgleoplysningerne følger her:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	168	12.594
B2	Erhvervsandele	2	174
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>	<b>170</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>179</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. 31.12.2017 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	199.500.000	14.682

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 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) ganget 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)	9.036.672			708
H2	Erhvervslejeindtægt	776.199			61
H3	Boliglejeindtægt	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)	206	84	139

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.708	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.867	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>15.574</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.)	74	45	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	71	86
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>74</b>	<b>115</b>	<b>174</b>



## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</b> <b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77%

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</b>		
		<b>Forrige år kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>	<b>Sidste år kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>	<b>I år kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	142	159	172

## 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>2017</b>
		<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver		<u>163.252.369</u>
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(199.500.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 10.03.2017	<u>199.500.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	44.688.262	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(45.690.824)</u>	<u>(1.002.562)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>162.249.807</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>19. 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>162.249.807</u>
Andelsindskud	177.574
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>913,70</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2017 i henhold til vurdering af 22. marts 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1%. 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 913,70 kr.