

**Andelsboligforeningen Vanløsegaard**

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

**Årsrapport 2011**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Værdiansættelse af andelene	6
Resultatopgørelse for 2011	7
Balance pr. 31.12.2011	8
Noter	10

## Foreningsoplysninger

### Foreningsnavn

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

CVR-nr. 43 07 60 19

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Micky Sørensen, formand

Tom Petersen, næstformand

Mai-Gritt Jakobsen, kasserer

Denis Højgaard Jensen

Daniel Brandorff

René Johansen

Vibeke Andersen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

**Dirigent**

---

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 for Andelsboligforeningen Vanløsegaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 27. marts 2012

### Bestyrelse

Micky Sørensen  
formand

Tom Petersen  
næstformand

Mai-Gritt Jakobsen  
kasserer

Denis Højgaard Jensen

Daniel Brandorff

René Johansen

Vibeke Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-23. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettallene.

#### 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 årsregnskabsloven. 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 revisionen 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. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 27. marts 2012

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Kreiner  
statsautoriseret revisor

Casper Klitmøller  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

### Skat

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat vedrørende eventuelle skattemæssige merafskrivninger mv. afsættes ikke i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles med udgangspunkt i en af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar udarbejdet vurdering af handelsværdien. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

Renoveringsprojekt, varmecentral, antenneanlæg, køkkenfaldstammer samt maskiner, inventar og legeplads måles til anskaffelseskost med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Renoveringsprojekt	50 år
Varmecentral	25 år
Antenneanlæg	12,5 år
Køkkenfaldstammer	20 år
Maskiner, inventar og legeplads	3-10 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

Avance ved salg af andele samt frigivelse af hensættelser til indvendig vedligeholdelse i forbindelse med salg til andele føres i resultatopgørelsen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til nominel værdi udtrykt ved pantebrevsrestgælden, som udgør den gæld, der afvikles ved ordinære prioritetsydelse.

Kurstab og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån omkostningsføres.

## Værdiansættelse af andelene

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende metoder:

1. ”Anskaffelsesværdimetoden”
2. ”Handelsværdimetoden”
3. ”Kontantværdimetoden”

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<b>Anskaffelses- værdi- metoden kr.</b>	<b>Handels- værdi- metoden kr.</b>	<b>Kontant- værdi- metoden kr.</b>
Egenkapital ifølge balancen	80.776.187	80.776.187	80.776.187
Tilbageførsel af opskrivning	(91.045.566)	-	-
Offentlig ejendomsvurdering, jf. note 12	-	-	150.000.000
Valuarvurdering opgjort 4. marts 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar	-	136.000.000	-
Ejendommens bogførte værdi	-	(136.000.000)	(136.000.000)
Kursregulering af prioritetsgæld	-	(2.045.383)	(2.045.383)
<b>Andelenes værdi</b>	<b><u>(10.269.379)</u></b>	<b><u>78.730.804</u></b>	<b><u>92.730.804</u></b>
<b>Andelskapital</b>	<b><u>177.574</u></b>	<b><u>177.574</u></b>	<b><u>177.574</u></b>
<b>Beregnet andelsværdi pr. krone indskud</b>	<b><u>(57,83)</u></b>	<b><u>443,36</u></b>	<b><u>522,20</u></b>

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1, litra A opgøres efter ”handelsværdimetoden”, hvorfor bestyrelsen foreslår en andelskrone på 443,36 kr.



**Resultatopgørelse for 2011**

	<b>Note</b>	<b>2011 kr.</b>	<b>2010 kr.</b>
Boligafgift		8.782.267	8.559.210
Erhvervslejeindtægter		688.775	625.561
Lejeindtægter af kælder mv.		9.000	13.950
Diverse indtægter	1	124.950	167.800
Renteindtægter		<u>0</u>	<u>52</u>
<b>Indtægter</b>		<b><u>9.604.992</u></b>	<b><u>9.366.573</u></b>
Prioritetsrenter	2	2.359.321	2.433.754
Øvrige finansielle omkostninger	3	<u>134.997</u>	<u>52.904</u>
<b>Finansielle omkostninger</b>		<b><u>2.494.318</u></b>	<b><u>2.486.658</u></b>
Ejendomsskatter mv.	4	1.564.352	1.706.949
Forsikringer		88.923	84.820
Vedligeholdelse	5	2.042.230	1.101.480
Rådgivningsbistand	6	634.443	607.592
Løn og gager	7	313.416	747.178
Renholdelse	8	530.512	332.094
Administrationsomkostninger	9	174.632	190.243
Af- og nedskrivninger	10	882.618	859.197
Elektricitet mv.		369.190	(128.171)
Foreningsskat	11	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsomkostninger</b>		<b><u>6.600.316</u></b>	<b><u>5.501.382</u></b>
<b>Omkostninger</b>		<b><u>9.094.634</u></b>	<b><u>7.988.040</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>510.358</u></u></b>	<b><u><u>1.378.533</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Ejendommen	12	109.608.811	115.687.000
Renoveringsprojekt	12	23.881.082	24.430.665
Varmecentral	12	1.945.846	2.119.235
Bredbåndsinstallation	12	494.688	623.947
Køkkenfaldstammer	12	69.573	139.153
<b>Ejendommen</b>		<b><u>136.000.000</u></b>	<b><u>143.000.000</u></b>
Maskiner, inventar og legeplads	13	264.666	246.030
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>264.666</u></b>	<b><u>246.030</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>136.264.666</u></b>	<b><u>143.246.030</u></b>
Tilgodehavende boligafgift mv.		687.339	300.353
Antenneregnskab	22	0	0
Varmeregnskab	21	494.942	554.430
Andre tilgodehavender	14	370.431	0
Forudbetalte omkostninger	15	51.481	51.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.604.193</u></b>	<b><u>905.783</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.590</u></b>	<b><u>24.836</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.611.783</u></b>	<b><u>930.619</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>137.876.449</u></b>	<b><u>144.176.649</u></b>

**Balance pr. 31.12.2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Andelskapital	16	177.574	177.574
Overført resultat	17	(18.876.972)	(19.387.330)
Opskrivningshænlæggelse ejendom	18	<u>99.475.585</u>	<u>105.553.774</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>80.776.187</u></b>	<b><u>86.344.018</u></b>
Hensatte forudbetalte boligafgifter	19	<u>64.073</u>	<u>64.073</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>64.073</u></b>	<b><u>64.073</u></b>
Prioritetsgæld	2	<u>53.912.818</u>	<u>55.243.986</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.912.818</u></b>	<b><u>55.243.986</u></b>
Bankgæld		2.577.994	955.950
Skyldige omkostninger	20	438.831	738.847
Forudbetalte boligafgifter		8.287	8.287
Foreningsskat	11	0	0
Mellemregning ved køb og salg af andele		69.100	792.328
Depositum		<u>29.159</u>	<u>29.160</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.123.371</u></b>	<b><u>2.524.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>57.036.189</u></b>	<b><u>57.768.558</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>137.876.449</u></b>	<b><u>144.176.649</u></b>
Eventualforpligtelser	23		

## Noter

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
<b>1. Diverse indtægter</b>		
Vurderingssalær overdragelser	111.000	149.500
Ventelistegebyrer	<u>13.950</u>	<u>18.300</u>
	<b><u>124.950</u></b>	<b><u>167.800</u></b>

	<u>Restgæld</u> <u>31.12.2011</u> <u>kr.</u>	<u>Obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>kr.</u>	<u>Kursværdi</u> <u>på obligations-</u> <u>restgæld</u> <u>31.12.2011</u> <u>kr.</u>	<u>Rente</u> <u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Prioritetsgæld</b>				
Realkredit Danmark flexlån, F1, 1,8060%	13.827.004	13.827.004	13.828.387	288.624
Realkredit Danmark kontantlån, 4,2412%	13.760.814	14.091.450	14.091.450	655.528
Realkredit Danmark obligationslån, 5% <sup>1)</sup>	16.125.000	16.125.000	16.125.000	878.812
Realkredit Danmark flexlån, F10, 4,8084% <sup>1)</sup>	<u>10.200.000</u>	<u>10.632.186</u>	<u>11.913.364</u>	<u>536.357</u>
	<b><u>53.912.818</u></b>	<b><u>54.675.640</u></b>	<b><u>55.958.201</u></b>	<b><u>2.359.321</u></b>

<sup>1)</sup> afdragsfri i 6 år

Der er i indeværende år ordinært afdraget 1.331.169 kr. på prioritetsgælden.

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	<u>134.997</u>	<u>52.904</u>
<b>4. Ejendomsskatter mv.</b>		
Ejendomsskatter	866.517	840.776
Renovation	366.319	293.931
Vandafgift inkl. regulering vedr. tidligere år	<u>331.516</u>	<u>572.242</u>
	<b><u>1.564.352</u></b>	<b><u>1.706.949</u></b>

## Noter

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
<b>5. Vedligeholdelse</b>		
Maler	371.895	238.273
Murer	363.313	262.404
Tømrer og snedker	171.009	110.360
Blikkenslager	306.500	97.629
Elarbejder	152.750	87.927
Glarmester	98.656	38.736
Låseservice	12.093	11.887
Fællesarealer	356.012	68.900
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	<u>210.002</u>	<u>185.364</u>
	<b><u>2.042.230</u></b>	<b><u>1.101.480</u></b>
<b>6. Rådgivningsbistand</b>		
Revision og ordinær regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Advokathonorar	265.332	265.000
Ingeniørhonorar	145.213	108.781
Vurderingshonorarer ved køb og salg af andele	<u>143.898</u>	<u>153.811</u>
	<b><u>634.443</u></b>	<b><u>607.592</u></b>
<b>7. Løn og gager</b>		
Vicevært mv.	0	427.192
Bestyrelseshonorar	308.007	283.071
Lønsumsafgift	5.051	20.967
Øvrige lønomkostninger	<u>358</u>	<u>15.948</u>
	<b><u>313.416</u></b>	<b><u>747.178</u></b>
<b>8. Renholdelse</b>		
Rengøring	<u>530.512</u>	<u>332.094</u>
	<b><u>530.512</u></b>	<b><u>332.094</u></b>

## Noter

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>		
Kontingenter	12.513	13.588
It-omkostninger	29.678	67.324
Kontorartikler mv.	10.340	1.734
Telefon	6.846	1.172
Internet, herunder hjemmeside	4.875	5.567
Porto	13.828	7.920
Gebyrer	22.433	16.627
Drift af maskiner	6.063	28.032
Generalforsamling mv.	21.085	16.384
Bestyrelsesmøder, interessearbejder mv.	46.971	29.711
Kursusomkostninger	0	2.184
	<b>174.632</b>	<b>190.243</b>
<b>10. Af- og nedskrivninger</b>		
Renoveringsprojekt, jf. note 12	549.583	549.583
Varmecentral, jf. note 12	173.389	173.389
Køkkenfaldstammer, jf. note 12	69.580	69.580
Maskiner, inventar og legeplads, jf. note 13	50.339	27.348
Regulering af antenneregnskab, jf. note 22	39.727	39.297
	<b>882.618</b>	<b>859.197</b>
<b>11. Foreningsskat</b>		
Foreningsskat	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Ejendommen</u> kr.	<u>Renoverings-</u> <u>projekt</u> kr.	<u>Varme-</u> <u>central</u> kr.	<u>Bredbånds-</u> <u>installation</u> kr.	<u>Køkken-</u> <u>faldstammer</u> kr.
<b>12. Ejendommen</b>					
Kostpris 01.01.2011	10.133.226	27.479.166	4.334.713	1.615.739	1.391.590
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31.12.2011</b>	<b><u>10.133.226</u></b>	<b><u>27.479.166</u></b>	<b><u>4.334.713</u></b>	<b><u>1.615.739</u></b>	<b><u>1.391.590</u></b>
Opskrivninger 01.01.2011	105.553.774	0	0	0	0
Reguleringer i året	<u>(6.078.189)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31.12.2011</b>	<b><u>99.475.585</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrivninger 01.01.2011	0	(3.048.501)	(2.215.478)	(991.792)	(1.252.437)
Afskrivninger i året	0	(549.583)	(173.389)	(129.259)	(69.580)
Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 31.12.2011</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(3.598.084)</u></b>	<b><u>(2.388.867)</u></b>	<b><u>(1.121.051)</u></b>	<b><u>(1.322.017)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011</b>	<b><u>109.608.811</u></b>	<b><u>23.881.082</u></b>	<b><u>1.945.846</u></b>	<b><u>494.688</u></b>	<b><u>69.573</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u>115.687.000</u>	<u>24.430.665</u>	<u>2.119.235</u>	<u>623.947</u>	<u>139.153</u>

Kontant ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering udgør 150.000 t.kr.

Afskrivningerne på bredbåndsinstallationer er overført til forbrugsregnskab.

## Noter

	<b>2011</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>13. Maskiner, inventar og legeplads</b>		
Kostpris 01.01.2011	273.378	
Tilgang i året	68.975	
Afgang i året	<u>0</u>	
<b>Kostpris 31.12.2011</b>	<b><u>342.353</u></b>	
Afskrivninger 01.01.2011	(27.348)	
Afskrivninger i året	(50.339)	
Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	
<b>Afskrivninger 31.12.2011</b>	<b><u>(77.687)</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011</b>	<b><u>264.666</u></b>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u>246.030</u>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikringserstatning mv.	<u>370.431</u>	<u>0</u>
<b>15. Forudbetalte omkostninger</b>		
Forsikringer	<u>51.481</u>	<u>51.000</u>
<b>16. Andelskapital</b>		
Saldo 01.01.2011	177.574	177.574
Bevægelse i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>177.574</u></b>	<b><u>177.574</u></b>
<b>17. Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.2011	(19.387.330)	(20.765.863)
Overført af årets resultat	<u>510.358</u>	<u>1.378.533</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>(18.876.972)</u></b>	<b><u>(19.387.330)</u></b>



## Noter

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
<b>18. Opskrivningshenlæggelse, ejendom</b>		
Saldo 01.01.2011	105.553.774	96.631.963
Op-/nedskrivning i året	<u>(6.078.189)</u>	<u>8.921.811</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>99.475.585</u></b>	<b><u>105.553.774</u></b>
<b>19. Hensatte forudbetalte boligafgifter</b>		
Saldo 01.01.2011	64.073	64.073
Bevægelse i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>64.073</u></b>	<b><u>64.073</u></b>
<b>20. Skyldige omkostninger</b>		
Håndværkere mv.	144.605	239.039
Rådgivere mv.	75.000	75.000
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag mv.	39.105	13.639
Varmeomkostninger	<u>180.121</u>	<u>411.169</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>438.831</u></b>	<b><u>738.847</u></b>
<b>21. Varmeregnskab</b>		
Acontobetaling fra beboere	1.368.984	1.368.383
Afholdte varmeomkostninger	<u>(1.863.926)</u>	<u>(1.922.813)</u>
	<b><u>(494.942)</u></b>	<b><u>(554.430)</u></b>
<b>22. Antenneregnskab</b>		
Saldo 01.01.2011	0	0
Betalinger fra beboere i året	(89.532)	(89.962)
Afskrivning på bredbåndsinstallation, jf. note 12	129.259	129.259
Regulering i året	<u>(39.727)</u>	<u>(39.297)</u>
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 23. Eventualforpligtelser

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

Til sikkerhed for bankengagementer i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på 300 t.kr.

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

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri.

Afgørelser fra Landsskatteretten og Ligningsrådet peger i retning af, at beskatningen først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervmæssige udlejning.

Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salget af den sidste lejlighed, hvor den erhvervmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører.

Ligningsrådet bemærker ligeledes, at ejendomsavancen beregnes på baggrund af hele ejendommens handelsværdi, og at den erhvervmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.