

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

**Årsrapport 2020**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Noter til årsregnskabet	11
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	23

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

A/B Vanløsegaard  
Jernbane Allé 92, st. th.  
2720 Vanløse  
CVR-nr. 43 07 60 19

### **Bestyrelse**

Jakob Espensen, formand  
Henrik Hansen, næstformand  
Sabine Kleinbeck, kasserer  
René Johansen  
Annette Schang Olsen  
Anita Halle  
Thomas de Voss

### **Administrator**

By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12  
Postboks 534  
4200 Slagelse

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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 24. august 2021

### Administrator

By & Bolig Administration ApS

### Bestyrelse

Jakob Espensen  
formand

Henrik Hansen  
næstformand

Sabine Kleinbeck  
kasserer

René Johansen

Annette Schang Olsen

Anita Halle

Thomas de Voss

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 revisionspåtegning

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 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 24. august 2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 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 stk. 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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. 300 af 26. marts 2019, 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.

Omkostninger vedrørende ingeniørhonorarer er i år indregnet under vedligeholdelse, og sammenligningstallene er tilsvarende rettet. Forholdet har ingen indflydelse på resultatopgørelsen, aktiver og passiver. Herudover er årsregnskabet 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.

10 år

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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. 300 af 26. marts 2019 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 2020

		Realiseret 2020 kr.	Ikke- revideret budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
	<b>Note</b>			
Boligafgift, medlemmer	1	9.036.676	9.036.676	9.036.676
Lejeindtægter	2	988.985	960.800	825.104
Øvrige indtægter	3	21.174	35.000	34.072
<b>Indtægter</b>		<b>10.046.835</b>	<b>10.032.476</b>	<b>9.895.852</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.970.000	-2.050.000	-2.008.757
Ejendomsservice og snerydning	5	-729.545	-800.000	-649.521
Vedligeholdelse, løbende	6	-2.885.404	-2.218.000	-992.226
Administrationsomkostninger	7	-442.177	-975.000	-571.347
Øvrige foreningsomkostninger	8	-238.112	-265.000	-328.206
Elektricitet		-122.070	-120.000	-111.029
Afskrivninger	11, 12	-875.966	-914.119	-792.869
Øvrige omkostninger	9	-11.610	0	-1.335
<b>Omkostninger</b>		<b>-7.274.884</b>	<b>-7.342.119</b>	<b>-5.455.290</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.771.951</b>	<b>2.690.357</b>	<b>4.440.562</b>
Finansielle omkostninger	10	-504.207	-500.800	-1.970.347
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.267.744</b>	<b>2.189.557</b>	<b>2.470.215</b>
Skat af årets resultat		-65.384	-50.000	-57.926
<b>Årets resultat</b>		<b>2.202.360</b>	<b>2.139.557</b>	<b>2.412.289</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.377.391	2.377.391	2.252.569
Regnskabsmæssige afskrivninger		-875.966	-914.119	-792.869
Overført restandel af årets resultat		700.935	676.285	952.589
		<b>2.202.360</b>	<b>2.139.557</b>	<b>2.412.289</b>

**Balance pr. 31.12.2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	209.600.000	209.600.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	533.063	612.335
Igangværende renoveringsprojekt		<u>0</u>	<u>1.688.121</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>210.133.063</u></b>	<b><u>211.900.456</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>210.133.063</u></b>	 <b><u>211.900.456</u></b>
 Tilgodehavende boligafgift mv.		227.007	49.974
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		<u>276.419</u>	<u>132.698</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>503.426</u></b>	<b><u>182.672</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>10.167.819</u></b>	 <b><u>12.871.937</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>10.671.245</u></b>	 <b><u>13.054.609</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>220.804.308</u></b>	 <b><u>224.955.065</u></b>

**Balance pr. 31.12.2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		177.396.782	179.575.229
Overført resultat mv.		<u>2.966.506</u>	<u>764.146</u>
<b>Egenkapital</b>	13	<b><u>180.540.862</u></b>	<b><u>180.516.949</u></b>
Prioritetsgæld	14	38.800.051	41.177.442
Skyldigt i forbindelse med lejlighedssalg		96.200	2.021.590
Varmeregnskab	15	461.589	256.632
Skyldig skat		65.384	57.926
Forudbetalt boligafgift mv.		8.862	14.298
Deposita		306.086	297.331
Øvrig gæld	16	<u>525.274</u>	<u>612.897</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>40.263.446</u></b>	<b><u>44.438.116</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>220.804.308</u></b>	<b><u>224.955.065</u></b>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2020 kr.</b>	<b>Realiseret 2019 kr.</b>
<b>1. Boligafgift, medlemmer</b>		
Boligafgift, beboelse	8.911.118	8.911.118
Boligafgift, erhverv	125.558	125.558
	<b>9.036.676</b>	<b>9.036.676</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, erhverv	964.760	816.204
Lejeindtægter, kælder	24.225	8.900
	<b>988.985</b>	<b>825.104</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Indtægter vedrørende overdragelser af andele (netto)	0	5.672
Øvrige indtægter	21.174	28.400
	<b>21.174</b>	<b>34.072</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.098.108	1.098.108
Renovation	327.694	337.723
Vandafgift	426.059	446.482
Forsikringer	118.139	126.444
	<b>1.970.000</b>	<b>2.008.757</b>
<b>5. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	729.545	649.521
	<b>729.545</b>	<b>649.521</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2020 kr.</b>	<b>Realiseret 2019 kr.</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
VVS	289.458	62.622
Murer	453.841	7.563
Snedker/tømrer	408.622	98.856
Elektriker og el-artikler	312.975	50.757
Maler	101.656	37.828
Ingeniørhonorar	432.947	223.828
Låsesmed inkl. nøgler	87.195	56.711
Fællesarbejder	113.803	156.557
Varme anlæg	109.804	70.003
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	285.687	90.792
	<b>2.595.987</b>	<b>855.517</b>
<b>Særlig vedligeholdelse</b>		
Robotplæneklippere	0	37.696
Tagarbejde	0	99.013
Postkasser	289.417	0
	<b>2.885.404</b>	<b>992.226</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Bogføringsassistance	106.402	109.339
Advokathonorar	54.938	174.377
Arkitekt	28.387	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	58.000	57.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	5.063	1.000
Vurderingshonorar (køb og salg)	-6.250	90.000
Kontingenter	15.173	14.024
Kontorartikler	9.506	80.128
Telefon og internet	19.809	5.368
EDB	84.634	0
Porto og gebyrer	28.340	24.565
Generalforsamling og møder	38.175	15.546
	<b>442.177</b>	<b>571.347</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2020 kr.</b>	<b>Realiseret 2019 kr.</b>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	201.999	194.611
Fællesarrangementer	36.113	133.595
	<b>238.112</b>	<b>328.206</b>
<b>9. Øvrige omkostninger</b>		
Omkostninger vedrørende overdragelser af andele (netto)	11.610	0
Genudlejning erhvervslejemål	0	0
Øvrige omkostninger	0	1.335
	<b>11.610</b>	<b>1.335</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter/-bidrag	485.937	997.507
Låneomlægning	0	972.498
Renteudgifter, øvrige	18.270	342
	<b>504.207</b>	<b>1.970.347</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København</b>		
Anskaffelsessum 01.01.2020	44.954.434	44.954.434
Årets tilgang	2.984.574	0
<b>Anskaffelsessum 01.01.2020</b>	<b>47.939.008</b>	<b>44.954.434</b>
Afskrivninger 01.01.2020	-14.929.663	-14.206.691
Årets afskrivninger	-806.127	-722.972
<b>Afskrivninger 31.12.2020</b>	<b>-15.735.790</b>	<b>-14.929.663</b>
Opskrivninger 01.01.2020	179.575.229	178.852.257
Årets opskrivning	-2.178.447	722.972
<b>Opskrivninger 31.12.2020</b>	<b>177.396.782</b>	<b>179.575.229</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020</b>	<b>209.600.000</b>	<b>209.600.000</b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2020</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>32.297.300</b>	<b>32.297.300</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2020 i henhold til vurdering af 20. februar 2020 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 3,8%. 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>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Driftsmateriel og inventar mv.</b>		
Saldo 01.01.2020	1.135.077	1.135.077
<b>Anskaffessum 31.12.2020</b>	<b>1.135.077</b>	<b>1.135.077</b>
Afskrivninger 01.01.2020	-522.742	-443.470
Afskrivninger	-79.272	-79.272
<b>Afskrivninger 31.12.2020</b>	<b>-602.014</b>	<b>-522.742</b>
<b>Bogført værdi 31.12.2020</b>	<b>533.063</b>	<b>612.335</b>
Forventet levetid, år	<b>10 år</b>	<b>10 år</b>
<b>13. Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo 01.01.2020	177.574	177.574
	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 01.01.2020	179.575.229	178.852.257
Årets opskrivning	-2.178.447	722.972
	<b>177.396.782</b>	<b>179.575.229</b>
<b>Overført til andre reserver</b>		
Saldo 01.01.2020	764.146	-1.648.143
Betalte afdrag på prioritetsgæld	2.377.391	2.252.569
Regnskabsmæssige afskrivninger	-875.966	-792.869
Restandel af årets resultat	700.935	952.589
	<b>2.966.506</b>	<b>764.146</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>180.540.862</b>	<b>180.516.949</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, 0,1416%	19.205.000	9.322	3.028.286	3.029.497
Realkredit Danmark, 23S, 0,500%	36.861.000	476.615	35.771.765	37.190.988
		<u>485.937</u>	<u>38.800.051</u>	<u>40.220.485</u>

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
Realkredit Danmark, F1, 0,1416%	3 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 0,500%	29 år	Nej

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	36.418.307	38.800.051
Kortfristet del (næste års afdrag)	2.381.744	2.377.391
	<u>38.800.051</u>	<u>41.177.442</u>

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>15. Varmeregnskab</b>		
Acontoindbetalinger	1.782.983	1.782.437
Forbrug	-1.463.823	-1.514.123
	319.160	268.314
Forbrug 2019 afregnet i 2020	181.020	6.490
EMO, energimærke, varmeregnskab	-81.591	-60.972
Deposita	43.000	42.800
	<u>461.589</u>	<u>256.632</u>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	58.000	57.000
Kreditorer	429.603	548.914
A-skat, AM-bidrag og ATP	37.671	6.983
	<b>525.274</b>	<b>612.897</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	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: 1923
D2	Ejendommens opførelsesår: 1923

## 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. 31.12.2020 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	209.600.000	15.425

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2020 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)	753.056	x12	/12.768	708
H2	Erhvervslejeindtægt	80.377	x12	/12.768	76
H3	Boliglejeindtægt	0	x12	/12.768	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)	259	189	172

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.029	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.318	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>16.347</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. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	41	63	191
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	34	10	21
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>212</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)	81%

	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)	175	176	186

## 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>2020</b>
		<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver		180.540.862
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-209.600.000	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 20.02.2020	<u>209.600.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	38.800.051	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-40.220.485</u>	<u>-1.420.434</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>179.120.428</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

### 19. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<u>2020</u> <u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>179.120.428</u>
Andelsindskud	177.574
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<u><b>1.008,71</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2020 i henhold til vurdering af 20. februar 2020 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Vurderingen, der er indhentet til brug for fastfrysning af valuarvurderingen, var gyldig 1. juli 2020

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en nettoafkastprocent på 3,8%. 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.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 20. februar 2020 var kr. 209.600.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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 1.008,71 kr.