

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

**Årsrapport 2019**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	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  
Lisa Rønn Hende

### 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 01.01.2019 - 31.12.2019.

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. 31.12.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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 20. oktober 2020

### Administrator

By & Bolig Administration ApS

### Bestyrelse

Jakob Espensen  
formand

Henrik Hansen  
næstformand

Sabine Kleinbeck  
kasserer

René Johansen

Annette Schang Olsen

Anita Halle

Lisa Rønn Hende

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 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. 31.12.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 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 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 20. oktober 2020

### **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 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.

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 renteomkostninger 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

### 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 nominal 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 2019

	Note	Realiseret 2019 kr.	Ikke- revideret budget 2019 kr.	Realiseret 2018 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	9.036.676	9.036.676	9.036.676
Lejeindtægter	2	825.104	694.800	748.068
Øvrige indtægter	3	34.072	24.000	7.229
<b>Indtægter</b>		<b>9.895.852</b>	<b>9.755.476</b>	<b>9.791.973</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.008.757)	(2.162.613)	(2.029.402)
Ejendomsservice og snerydning	5	(649.521)	(750.000)	(579.318)
Vedligeholdelse, løbende	6	(768.398)	(2.061.389)	(1.008.205)
Administrationsomkostninger	7	(795.175)	(507.737)	(525.843)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(328.206)	(226.001)	(172.472)
Hensat til tab på debitorer		0	0	(41.360)
Elektricitet		(111.029)	(115.186)	(130.747)
Afskrivninger	11, 12	(792.869)	(776.572)	(773.262)
Øvrige omkostninger	9	(1.335)	0	(173.335)
<b>Omkostninger</b>		<b>(5.455.290)</b>	<b>(6.599.498)</b>	<b>(5.433.944)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.440.562</b>	<b>3.155.978</b>	<b>4.358.029</b>
Finansielle omkostninger	10	(1.970.347)	(1.069.370)	(1.024.028)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.470.215</b>	<b>2.086.608</b>	<b>3.334.001</b>
Skat af årets resultat		(57.926)	0	(27.654)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.412.289</b>	<b>2.086.608</b>	<b>3.306.347</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		2.252.569	2.230.842	2.230.842
Regnskabsmæssige afskrivninger		(792.869)	(776.572)	(773.262)
Overført restandel af årets resultat		952.589	632.338	1.848.767
		<b>2.412.289</b>	<b>2.086.608</b>	<b>3.306.347</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	209.600.000	209.600.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	612.335	691.607
Igangværende renoveringsprojekt		1.688.121	311.941
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>211.900.456</b>	<b>210.603.548</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>211.900.456</b>	 <b>210.603.548</b>
 Tilgodehavende boligafgift mv.		 49.974	 72.130
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		132.698	133.444
<b>Tilgodehavender</b>		<b>182.672</b>	<b>205.574</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>12.871.937</b>	 <b>12.409.214</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>13.054.609</b>	 <b>12.614.788</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>224.955.065</b>	 <b>223.218.336</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		179.575.229	178.852.257
Overført resultat mv.		764.146	(1.648.143)
<b>Egenkapital</b>	13	<b><u>180.516.949</u></b>	<b><u>177.381.688</u></b>
Prioritetsgæld	14	41.177.442	42.457.420
Skyldigt i forbindelse med lejlighedssalg		2.021.590	2.316.674
Varmeregnskab	15	256.632	414.389
Skyldig skat		57.926	27.654
Forudbetalt boligafgift mv.		14.298	58.602
Deposita		297.331	233.076
Øvrig gæld	16	612.897	328.833
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.438.116</u></b>	<b><u>45.836.648</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>224.955.065</u></b>	<b><u>223.218.336</u></b>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2019 kr.</b>	<b>Realiseret 2018 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	816.204	739.068
Lejeindtægter, kælder	8.900	9.000
	<b>825.104</b>	<b>748.068</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Indtægter vedrørende overdragelser af andele (netto)	5.672	0
Øvrige indtægter	28.400	7.229
	<b>34.072</b>	<b>7.229</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.098.108	1.098.108
Renovation	337.723	357.835
Vandafgift	446.482	478.837
Forsikringer	126.444	94.622
	<b>2.008.757</b>	<b>2.029.402</b>
<b>5. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	649.521	579.318
	<b>649.521</b>	<b>579.318</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2019 kr.</b>	<b>Realiseret 2018 kr.</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
VVS	62.622	39.092
Murer	7.563	37.738
Snedker/tømrer	98.856	11.565
Elektriker og el-artikler	50.757	36.043
Maler	37.828	116.626
Låsesmed inkl. nøgler	56.711	30.704
Fællesarbejder	156.557	63.901
Varmeanlæg	70.003	21.713
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	90.792	193.476
	<b>631.689</b>	<b>550.858</b>
<b>Særlig vedligeholdelse</b>		
Porte-lås og åbn-luk elektronik	0	154.233
Vedligeholdelse af fællesvinduer	0	242.374
Vandprojekt	0	60.740
Robotplæneklippere	37.696	0
Tagarbejde	99.013	0
	<b>768.398</b>	<b>1.008.205</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Bogføringsassistance	109.339	117.557
Advokathonorar	174.377	51.875
Arkitekt	0	6.841
Revision og regnskabsmæssig assistance	57.000	57.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	1.000	1.500
Ingeniørhonorar	223.828	118.755
Vurderingshonorar (køb og salg)	90.000	47.500
Kontingenter	14.024	15.001
Kontorartikler	80.128	40.222
Telefon og internet	5.368	8.153
Porto og gebyrer	24.565	25.116
Generalforsamling og møder	15.546	36.323
	<b>795.175</b>	<b>525.843</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2019 kr.</b>	<b>Realiseret 2018 kr.</b>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	194.611	172.472
Fællesarrangementer	133.595	0
	<b>328.206</b>	<b>172.472</b>
<b>9. Øvrige omkostninger</b>		
Omkostninger vedrørende overdragelser af andele (netto)	0	63.697
Genudlejning erhvervslejemål	0	109.638
Øvrige omkostninger	1.335	0
	<b>1.335</b>	<b>173.335</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter/-bidrag	997.507	1.023.826
Låneomlægning	972.498	0
Renteudgifter, øvrige	342	202
	<b>1.970.347</b>	<b>1.024.028</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København</b>		
Anskaffelsessum 01.01.2019	44.954.434	44.954.434
<b>Anskaffelsessum 31.12.2019</b>	<b>44.954.434</b>	<b>44.954.434</b>
Afskrivninger 01.01.2019	(14.206.691)	(13.483.719)
Årets afskrivninger	(722.972)	(722.972)
<b>Afskrivninger 31.12.2019</b>	<b>(14.929.663)</b>	<b>(14.206.691)</b>
Opskrivninger 01.01.2019	178.852.257	168.029.285
Årets opskrivning	722.972	10.822.972
<b>Opskrivninger 31.12.2019</b>	<b>179.575.229</b>	<b>178.852.257</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019</b>	<b>209.600.000</b>	<b>209.600.000</b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2019</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>32.297.300</b>	<b>36.871.100</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2019 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>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Driftsmateriel og inventar mv.</b>		
Saldo 01.01.2019	1.135.077	748.639
Årets tilgang	0	386.438
<b>Anskaffelsessum 31.12.2019</b>	<b>1.135.077</b>	<b>1.135.077</b>
Afskrivninger 01.01.2019	(443.470)	(393.180)
Afskrivninger	(79.272)	(50.290)
<b>Afskrivninger 31.12.2019</b>	<b>(522.742)</b>	<b>(443.470)</b>
<b>Bogført værdi 31.12.2019</b>	<b>612.335</b>	<b>691.607</b>
Forventet levetid, år	<b>5-10 år</b>	<b>5-10 år</b>
<b>13. Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo 01.01.2019	177.574	177.574
	<b>177.574</b>	<b>177.574</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 01.01.2019	178.852.257	168.029.285
Årets opskrivning	722.972	10.822.972
	<b>179.575.229</b>	<b>178.852.257</b>
<b>Overført til andre reserver</b>		
Saldo 01.01.2019	(1.648.143)	(4.954.490)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	2.252.569	2.230.842
Regnskabsmæssige afskrivninger	(792.869)	(773.262)
Restandel af årets resultat	952.589	1.848.767
	<b>764.146</b>	<b>(1.648.143)</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>180.516.949</b>	<b>177.381.688</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	19.356	4.316.442	4.318.169
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	10.948.000	264.951	0	0
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	28.014.000	713.200	0	0
Realkredit Danmark, 23S, 0,500%	36.861.000	0	36.861.000	36.598.392
		<b>997.507</b>	<b>41.177.442</b>	<b>40.916.561</b>

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
Realkredit Danmark, F1, 0,1416%	4 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	0 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 2,000%	0 år	Nej
Realkredit Danmark, 23S, 0,500%	30 år	Nej

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	38.800.051	40.204.852
Kortfristet del (næste års afdrag)	2.377.391	2.252.568
	<b>41.177.442</b>	<b>42.457.420</b>

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>15. Varmeregnskab</b>		
Acontoindbetalinger	1.782.437	1.780.551
Forbrug	(1.514.123)	(1.522.522)
	268.314	258.029
Forbrug 2018 afregnet i 2019	6.490	187.085
EMO, energimærke, varmeregnskab	(60.972)	(60.525)
Deposita	42.800	29.800
	<b>256.632</b>	<b>414.389</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	57.000	57.000
Kreditorer	548.914	265.624
A-skat, AM-bidrag og ATP	6.983	6.209
	<b>612.897</b>	<b>328.833</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. 31.12.2019 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. 31.12.2019 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	75.517	x12	/12.768	71
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)	139	259	189

## Note, nøgleoplysninger

### 18. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.159	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.458	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>16.617</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og reovering) 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.)	88	41	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. kvm.)	34	34	10
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>122</b>	<b>75</b>	<b>56</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)	79%

	<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)	172	175	176



## 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>2019</b>
		<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver		180.516.025
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(209.600.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 10.03.2017	<u>209.600.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	41.177.442	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(40.916.561)</u>	<u>260.881</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>180.776.906</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

### 19. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
<b>Egenkapital</b>	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>180.776.906</u>
Andelsindskud	177.574
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>1.018,04</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2019 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 er 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.

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 1.018,04 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2020-10-20 06:44:16Z

NEM ID 

## Henrik Ulrik Anker Hansen

### Næstformand

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-082458120181  
IP: 109.202.xxx.xxx  
2020-10-20 11:57:00Z

NEM ID 

## Annette Schang Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-415026452302  
IP: 89.239.xxx.xxx  
2020-10-21 19:17:41Z

NEM ID 

## Anita Halle

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-343463075236  
IP: 5.186.xxx.xxx  
2020-10-22 15:24:45Z

NEM ID 

## Jakob Espensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-144624534582  
IP: 5.103.xxx.xxx  
2020-10-24 10:03:27Z

NEM ID 

## Sabine Kleinbeck

### Kasserer

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-629530876203  
IP: 83.94.xxx.xxx  
2020-10-26 16:53:31Z

NEM ID 

## Lisa Rønn Hende

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-468467750632  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2020-10-27 07:42:08Z

NEM ID 

## René Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af:  
Serienummer: PID:9208-2002-2-402723947215  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2020-11-25 12:46:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3EL6-GP5CI-PM34Z-H36OF-NSAT4-O7KC2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: CVR:33963556-RID:57243988

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-11-25 14:50:09Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>