



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

2015/16

13. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. marts - 29. februar	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. marts - 29. februar	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C Ejendom: Matr.nr. 24 CY Frederiksberg CVR-nr.: 27 15 08 10 Stiftet: 7. oktober 2002 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. marts - 29. februar
Bestyrelse	Michelle Francati, formand Janus Køster-Rasmussen, næstformand Kirska F. Olesen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Postboks 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for A/B Vodroffsvej 13 A-B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. april 2016

Bestyrelse:

Michelle Francati
Formand

Janus Køster-Rasmussen
Næstformand

Kirsa F. Olesen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015/16. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2016.

Frederiksberg, den 27. april 2016

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Vodroffsvej 13 A-B

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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. 29. februar 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vodroffsvej 13 A-B anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²		
Andelslejligheder.....	8	1.113,00		
Erhvervsandel.....	1	500,00		
	9	1.613,00		
Grundareal i m ²				302,00
Nøgletal			kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....			13.019	13.019
Valuarvurdering.....			20.149	20.149
Anskaffelsessum (kostpris).....			5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....			5.511	
Foreslået andelsværdi.....			14.711	
				kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig inkl. erhvervsandel.....				545
Omkostninger m.v. i %				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				4%
Øvrige omkostninger.....				42%
Finansielle poster, netto.....				54%
				100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011/12 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	27,29	25,58	23,83	22,95	17,35
Vedtaget på generalforsamlingen.....		25,58	23,83	22,95	17,35

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Vodroffsvej 13 A-B for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Porttelefon.....	10	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. MARTS - 29. FEBRUAR

	Note	Regnskab 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 tkr.	(ej revideret) Budget 2015/16 tkr.
Andelsboligafgift.....		879.338	879	879
INDTÆGTER I ALT.....		879.338	879	879
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-108.839	-73	-81
Forbrugsafgifter.....	2	-50.197	-49	-57
Renholdelse.....	3	-33.819	-30	-39
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-29.607	-32	-148
Foreningsomkostninger.....	5	-86.300	-89	-85
Afskrivninger.....	7	-3.688	-4	-4
OMKOSTNINGER I ALT.....		312.450	277	414
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		566.888	602	465
Andre finansielle udgifter.....		-26	0	0
Låneomlægning.....		-21.639	-271	0
Prioritetsrenter.....	10	-340.755	-434	-361
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-362.420	-705	-361
ÅRETS RESULTAT.....		204.468	-103	104
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført resultat.....		204.468	-103	104
I ALT.....		204.468	-103	104

BALANCE 29. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	6	32.500.000	31.500
Porttelefon.....	7	0	4
Materielle anlægsaktiver.....		32.500.000	31.504
ANLÆGSAKTIVER.....		32.500.000	31.504
Periodeafgrænsningsposter.....	8	63.114	27
Tilgodehavender.....		63.114	27
Nordea Bank.....		590.766	414
Nykredit Bank.....		24.415	17
Likvide beholdninger.....		615.181	431
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		678.295	458
AKTIVER.....		33.178.295	31.962

BALANCE 29. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		23.053.468	22.053
Overført resultat.....		-312.803	-517
EGENKAPITAL.....	9	23.610.165	22.406
Prioritetsgæld.....	10	9.392.000	9.370
Depositum varmeregnskaber.....		2.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.394.000	9.370
Skyldige omkostninger.....	11	82.052	102
Varmeregnskab.....	12	92.078	84
Kortfristede gældsforpligtelser.....		174.130	186
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.568.130	9.556
PASSIVER.....		33.178.295	31.962
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	57.691	24	
Ejendomsskat.....	43.456	42	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4	
Forsikring, glas/kumme.....	2.314	2	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.215	1	
	108.839	73	
 Forbrugsafgifter			2
Vandafgift.....	26.645	28	
Renovation.....	16.315	17	
Elektricitet.....	7.237	4	
	50.197	49	
 Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	29.225	29	
Snerydning.....	4.594	1	
	33.819	30	
 Vedligeholdelse, løbende			4
Centralvarmeanlæg.....	15.009	0	
Blikkenslager.....	8.388	11	
Graffiti.....	5.945	6	
Fællesarealer.....	265	0	
Elektriker.....	0	3	
Tømrer og snedker (forsikringssag).....	0	-8	
Kloak.....	0	8	
Altaner.....	0	2	
Låseservice.....	0	5	
Småanskaffelser.....	0	5	
	29.607	32	

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	35.762	39	
Revision.....	20.000	19	
Valuarvurdering.....	11.250	11	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	9.608	7	
Administration, ekstraordinær.....	5.750	9	
Porto og gebyrer.....	2.746	3	
Kontingenter.....	1.559	2	
Rest revision tidligere år.....	-375	-2	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	0	1	
	86.300	89	
 Grunde og bygninger			6
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. marts 2015.....		9.446.532	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 29. februar 2016.....		9.446.532	
Opskrivninger 1. marts 2015.....		22.053.468	
Årets opskrivninger.....		1.000.000	
Opskrivninger 29. februar 2016.....		23.053.468	
Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2016.....		32.500.000	
 Materielle anlægsaktiver			7
		Porttelefon	
Kostpris 1. marts 2015.....		33.160	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 29. februar 2016.....		33.160	
Afskrivninger 1. marts 2015.....		29.472	
Årets afskrivninger.....		3.688	
Afskrivninger 29. februar 2016.....		33.160	
Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2016.....		0	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt forsikring og kontingent.....	42.591	7	8
Forudbetalt ejendomsskat.....	20.523	20	
	63.114	27	

Egenkapital			9
--------------------	--	--	----------

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2015.....	869.500	22.053.468	-517.271	22.405.697
Forslag til årets resultatdisponering.....			204.468	204.468
Opskrivning af ejendom.....		1.000.000		1.000.000
Egenkapital 29. februar 2016.	869.500	23.053.468	-312.803	23.610.165

Prioritetsgæld							10
-----------------------	--	--	--	--	--	--	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit 4,19%..	3.865.000	3.865.000	0	190.847	0	0
2. Nykredit 2,5%...	5.505.000	5.505.000	0	170.181	5.505.000	5.298.452
3. Nykredit 3,17%..	3.887.000	0	0	0	3.887.000	3.974.438
Regulering af periodiseret rente..	0	0	0	-20.273	0	0
		9.370.000	0	340.755	9.392.000	9.272.890

Lån nr. 1 er indfriet.

Lån nr. 2 er et fastforrentet obligationslån med en restløbetid på 29 år og en fast rente på 2,50%. Lånet er afdragsfrit indtil 1. marts 2025.

Lån nr. 3 er et kontantlån med en restløbetid på 30 år og en aktuel rente på 3,17%.

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			11
BDO.....	20.000	20	
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....	50.802	71	
Valuarvurdering.....	11.250	11	
	82.052	102	
Varmeregnskab			12
Indbetalt aconto beboere.....	179.020	179	
Afholdte varmeudgifter.....	-86.942	-95	
	92.078	84	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.392 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 29. februar 2016 udgør 32.500 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	29-02-2016		29-2-2015	29-2-2014
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	8	1.113	1.113	1.113
B2 Erhvervsandele	1	500	500	500
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	9	1.613	1.613	1.613

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	20.149
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

	Ja	Nej
G1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	545		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	92	-64	127

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.711
K2	Gæld · omsætningsaktiver	5.511
K3	Teknisk andelsværdi	20.222

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	32	21	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	32	21	18

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70%		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.610.165.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	9.446.532
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	32.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 3. marts 2016 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Estate Holm & Holst v/Peter Holm, til en kontant handelspris på kr. 32.500.000 pr. 29. februar 2016.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **Handelsværdi som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

	2016 kr.	2015 tkr.
Bogført egenkapital 29. februar 2016.....	23.610.165	22.406
Handelsværdi som udlejningsejendom....	32.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>32.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.272.890	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.392.000</u>	-168
Foreningens formue pr. 29. februar 2016.....	23.729.275	22.238

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{23.729.275 \times \text{andelsindskud}}{869.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 27,29.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 29. FEBRUAR

	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.
Andelsboligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter i alt	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-44.000	-43.456
Renovation.....	-17.000	-16.315
Vandafgift.....	-28.000	-26.645
Forsikringer	-55.000	-65.381
Elektricitet.....	-8.000	-7.237
Ejendomsservice	-31.000	-29.225
Snerydning.....	-6.000	-4.594
Vedligeholdelse, løbende.....	-214.000	-29.607
Administration.....	-37.000	-35.762
Administration, ekstraordinær.....	-2.000	-5.750
Revision.....	-20.000	-20.000
Rest revision tidligere år.....	0	375
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-10.000	-9.608
Valuarvurdering.....	-11.000	-11.250
Porto og gebyrer	-3.000	-2.748
Kontingenter.....	-2.000	-1.559
Afskrivninger.....	0	-3.688
Andre finansielle udgifter.....	0	-26
Låneomlægning.....	0	-21.639
Prioritetsrenter.....	-313.000	-340.755
Udgifter i alt.....	801.000	674.870
ÅRETS RESULTAT.....	78.000	204.468
Afdrag priotetsgæld.....	-78.000	0
Nettoresultat.....	0	204.468
Likvid beholdning, primo.....	504.165	
Likvid beholdning, ultimo.....	504.165	

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 AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 93.163.37.26

03-06-2016 kl. 09:25:13 UTC

NEM ID 

Kirsa Freimann Olesen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539424844925

IP: 90.185.119.154

05-06-2016 kl. 15:49:27 UTC

NEM ID 

Michelle Francati

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 85.81.22.206

06-06-2016 kl. 08:52:24 UTC

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 195.137.194.64

20-06-2016 kl. 08:52:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U384W-MW2JF-NTOMIK-3046E-Q880D-U1UDL

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>