



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

2014/15

12. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. marts - 28. februar	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. marts - 28. 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 - 28. februar
Bestyrelse	Jens Bendtsen, formand Michelle Francati, næstformand Sven Hylleberg
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 Daniel Henriksen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Postboks 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014/15 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. 28. februar 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2014 - 28. februar 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. april 2015

Bestyrelse:

Jens Bendtsen
Formand

Michelle Francati
Næstformand

Sven Hylleberg

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/15. 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. 28. februar 2015.

Frederiksberg, den 23. april 2015

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 2014 - 28. februar 2015, 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. 28. februar 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2014 - 28. februar 2015 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.

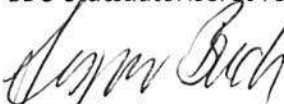
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 23. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesper Buch', written over the printed name.

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.....	19.529	19.529
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.640	
Foreslået andelsværdi.....	13.787	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig inkl. erhvervsandel.....		545
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		27%
Finansielle poster, netto.....		69%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010/11 = index 100).....	103	103	103	103	100
Andelskrone.....	25,58	23,83	22,95	17,35	17,91
Vedtaget på generalforsamlingen.....		23,83	22,95	17,35	17,91

LEDELSESBERETNING

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 udviser et underskud på 103.432 kr. Årsagen kan forklares ved, at der i året har været omlægning af 4% Nykredit tkr. 5.279, til 2,5% Nykredit tkr. 5.505. Kursregulering og omkostninger ved omlægningen udgør i alt 271.240 kr., hvilket forklarer årets underskud.

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 2014/15 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, 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 årsafslutnings-tidspunktet.

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 "Nøgleoplysningsskema 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 - 28. FEBRUAR

				(ej revideret)
	Note	Regnskab 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 tkr.	Budget 2014/15 tkr.
Andelsboligafgift.....		879.338	878	879
INDTÆGTER I ALT.....		879.338	878	879
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-72.208	-76	-81
Forbrugsafgifter.....	2	-48.848	-50	-67
Renholdelse.....	3	-30.450	-38	-39
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-33.364	-51	-75
Foreningsomkostninger.....	5	-89.428	-82	-79
Afskrivninger.....	7	-3.684	-4	-4
Gårdprojekt.....		0	5	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		277.982	296	345
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		601.356	582	534
Finansielle indtægter.....		132	0	0
Låneomlægning.....		-271.240	0	0
Prioritetsrenter.....	10	-433.680	-434	-434
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-704.788	-434	-434
ÅRETS RESULTAT.....		-103.432	148	100
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-103.432	148	100
I ALT.....		-103.432	148	100

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....	6	31.500.000	30.000
Porttelefon.....	7	3.688	7
Materielle anlægsaktiver.....		31.503.688	30.007
ANLÆGSAKTIVER.....		31.503.688	30.007
Periodeafgrænsningsposter.....	8	26.448	50
Tilgodehavender.....		26.448	50
Nordea Bank.....		413.849	293
Nykredit Bank.....		17.309	7
Kassebeholdning.....		242	0
Likvide beholdninger.....		431.400	300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		457.848	350
AKTIVER.....		31.961.536	30.357

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		22.053.468	20.553
Overført resultat.....		-517.271	-414
EGENKAPITAL.....	9	22.405.697	21.009
Prioritetsgæld.....	10	9.370.000	9.144
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.370.000	9.144
Skyldige omkostninger.....	11	102.325	110
Varmeregnskab.....	12	83.514	94
Kortfristede gældsforpligtelser.....		185.839	204
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.555.839	9.348
PASSIVER.....		31.961.536	30.357
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	41.740	39	
Bygningsforsikring.....	23.504	30	
Arbejdsskedeforsikring.....	877	1	
Forsikring, bestyrelse.....	3.816	4	
Forsikring, glas/kumme.....	2.271	2	
	72.208	76	
Forbrugsafgifter			2
Renovation.....	17.156	19	
Vandafgift.....	28.130	32	
Elektricitet.....	3.562	-1	
	48.848	50	
Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	29.225	29	
Snerydning.....	1.225	9	
	30.450	38	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Fællesarealer.....	371	17	
Centralvarmeanlæg.....	0	13	
Elektriker.....	3.110	8	
Blikkenslager.....	11.108	7	
Tømrer og snedker (forsikringssag).....	-8.466	0	
Graffiti.....	5.945	6	
Kloak.....	8.452	0	
Gartner.....	0	1	
Altaner.....	2.030	0	
Låseservice.....	5.360	0	
Maler.....	203	-1	
Småanskaffelser.....	5.251	0	
	33.364	51	

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	39.432	35	
Revision.....	19.000	19	
Revision af nøgleoplysninger.....	0	3	
Rest revision tidligere år.....	-2.125	0	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	7.294	8	
Porto og gebyrer.....	2.663	3	
Kontingenter.....	1.823	2	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	991	1	
Kontorartikler m.v.....	350	0	
Valuarvurdering.....	11.250	11	
Administration, ekstraordinær.....	8.750	0	
	89.428	82	
 Grunde og bygninger			6
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. marts 2014.....		9.446.532	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 28. februar 2015.....		9.446.532	
Opskrivninger 1. marts 2014.....		20.553.468	
Årets opskrivninger.....		1.500.000	
Opskrivninger 28. februar 2015.....		22.053.468	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2015.....		31.500.000	
 Materielle anlægsaktiver			7
		Porttelefon	
Kostpris 1. marts 2014.....		33.160	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 28. februar 2015.....		33.160	
Afskrivninger 1. marts 2014.....		25.788	
Årets afskrivninger.....		3.684	
Afskrivninger 28. februar 2015.....		29.472	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2015.....		3.688	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			8
Forudbetalt ejendomsskat.....	19.497	20	
Forudbetalt forsikring.....	6.951	30	
	26.448	50	

Egenkapital **9**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2014.....	869.500	20.553.468	-413.839	21.009.129
Forslag til årets resultatdisponering.....			-103.432	-103.432
Opskrivning af ejendom.....		1.500.000		1.500.000
Egenkapital 28. februar 2015.	869.500	22.053.468	-517.271	22.405.697

Prioritetsgæld

10

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit 4%	5.279.000	5.279.000	0	242.834	0	0
2. Nykredit 4,19%..	3.865.000	3.865.000	0	190.846	3.865.000	4.032.657
3. Nykredit 2,5%...	5.505.000	0	0	0	5.505.000	5.505.000
	9.144.000		0	433.680	9.370.000	9.537.657

Lån nr. 1 er indfriet.

Lån nr. 2 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 21 3/4 år og en aktuel rente på 4,34%. Lånet er afdragsfrit indtil 1. januar 2016 og rentetilpasses næste gang 1. januar 2016.

Lån nr. 3 er et fastforrentet obligationslån med en restløbetid på 30 år og en aktuel rente på 2,50%. Lånet er afdragsfrit indtil 1. marts 2025.

FAST

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			11
BDO.....	20.000	22	
Afsat vand.....	0	3	
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....	71.075	71	
Valuarvurdering.....	11.250	11	
Skyldige poster til gårdprojekt.....	0	3	
	102.325	110	
 Varmeregnskab			12
Indbetalt aconto beboere.....	178.510	178	
Afholdte varmeudgifter.....	-94.996	-84	
	83.514	94	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.370 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2015 udgør 31.500 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		28-02-2015		28-2-2014	28-2-2013
		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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.500.000	19.529	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

	Ja	Nej
G1	☐	☒
G2	☐	☒
G3	☐	☒

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	545		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	92	-64

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.787
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.640
K3	Teknisk andelsværdi	19.427

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	30	32	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	597	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	627	32	21

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70%		
		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 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. 22.405.697.

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.....	31.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 3. marts 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Estate Holm & Holst v/Peter Holm, til en kontant handelspris på kr. 31.500.000 pr. 28. februar 2015.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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:

	2015 kr.	2014 tkr.
Bogført egenkapital 28. februar 2015.....	22.405.697	21.009
Handelsværdi som udlejningsejendom....	31.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.537.657	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.370.000</u>	-167.657
Foreningens formue pr. 28. februar 2015.....	22.238.040	20.602

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:

$$\frac{22.238.040 \times \text{andelsindskud}}{869.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 25,58.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	(ej revideret) Budget 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 kr.
Andelsboligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter i alt.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-42.000	-41.740
Renovation.....	-20.000	-17.156
Vandafgift.....	-32.000	-28.130
Forsikringer.....	-39.000	-30.468
Elektricitet.....	-5.000	-3.562
Ejendomsservice.....	-31.000	-29.225
Snerydning.....	-8.000	-1.225
Reparationer og vedligeholdelse.....	-148.000	-33.364
Administration.....	-36.000	-39.432
Administration, ekstraordinær.....	0	-8.750
Administrator, lovpligtige nøgleoplysninger.....	-5.000	0
Revision.....	-19.000	-19.000
Rest revision tidligere år.....	0	2.125
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-9.500	-7.294
Valuarvurdering.....	-11.000	-11.250
Porto og gebyrer.....	-3.000	-2.663
Kontingenter.....	-2.000	-1.823
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	-1.500	-991
Kontorartikler m.v.....	-2.000	-350
Afskrivninger.....	-4.000	-3.684
Låneomlægning.....	0	-271.240
Prioritetsrenter.....	-361.000	-433.680
Finansielle indtægter.....	0	132
Udgifter i alt.....	779.000	982.770
ÅRETS RESULTAT.....	100.000	-103.432
Nettoresultat.....	100.000	-103.432
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	4.000	
Likviditetsforskydning.....	104.000	
Likvid beholdning, primo.....	272.009	
Likvid beholdning, ultimo.....	376.009	

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.

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 80.161.178.145

27-04-2015 kl. 12:16:36 UTC

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 93.167.105.149

18-05-2015 kl. 21:23:00 UTC

NEM ID 

Sven Andersen Hylleberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140887202909

IP: 80.161.179.109

23-05-2015 kl. 08:29:30 UTC

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 85.81.22.206

31-05-2015 kl. 10:52:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PY182-7L7JW-1UA44-3NG0Y-EF0PG-GYEL0

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>