

ANDELSBOLIGFORENINGEN VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

1. MARTS 2018 - 28. FEBRUAR 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratørerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. marts 2018 - 28. februar 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-18
Andelsværdiberegning.....	18
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B
Vodroffsvej 13 A-B
1900 Frederiksberg C

CVR-nr.: 27 15 08 10
Stiftet: 7. oktober 2002
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. marts 2018 - 28. februar 2019

Bestyrelse Michelle Francati, formand
Janus Køster-Rasmussen
Jens Bendtsen

Administrator By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, Postboks 534
4200 Slagelse

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut Nordea Bank Danmark A/S
Vesterbrogade 8, Postboks 850
0900 København C

Nykredit
Anker Heegaardsgade 4-6
1780 København

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019 for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. maj 2019

Bestyrelse:

Michelle Francati
Formand

Janus Køster-Rasmussen

Jens Bendtsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2019.

Slagelse, den 28. maj 2019

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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

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 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

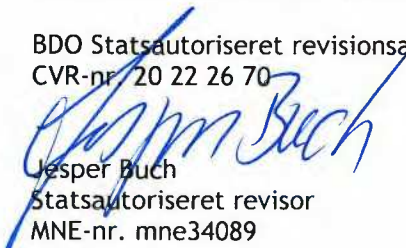
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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
Andelsboliger	8	1.113
Erhvervsandele	1	500
	9	1.613

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.019	13.019
Valuarvurdering	25.914	25.914
Anskaffelsessum (kostpris)	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.284	5.284
Foreslået andelsværdi	20.574	20.574

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	545
---	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger	17 %
Øvrige omkostninger	37 %
Finansielle poster, netto	33 %
Afdrag	13 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	100 %
--	-------

Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014/15 = index 100)	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone		31,27	28,46	27,29	25,58

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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.

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

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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien 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**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles 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 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, 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 andelsboligforeningsloven 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 tkr.	Regnskab 2017/18 tkr.
Boligafgift.....		879.338	879	879
INDTÆGTER.....		879.338	879	879
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-103.038	-105	-99
Forbrugsafgifter.....	2	-61.624	-55	-52
Renholdelse.....	3	-44.106	-34	-31
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-90.033	-228	-120
Frederiksberg VVS.....		-40.000	0	-200
Administrationsomkostninger.....	5	-86.833	-82	-79
OMKOSTNINGER.....		-425.634	-504	-581
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		453.704	375	298
Prioritetsrenter.....		-262.269	-275	-278
ÅRETS RESULTAT.....		191.435	100	20
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		99.832	100	97
Overført restandel af årets resultat.....		91.603	0	-77
DISPONERET I ALT.....		191.435	100	20

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		41.800.000	35.999
Materielle anlægsaktiver.....	6	41.800.000	35.999
ANLÆGSAKTIVER.....		41.800.000	35.999
Andre tilgodehavender.....		0	2
Periodeafgrænsningsposter.....	7	66.602	66
Tilgodehavender.....		66.602	68
Likvide beholdninger.....		1.046.086	904
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.112.688	972
AKTIVER.....		42.912.688	36.971

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.353.468	26.553
Overført resultat.....		53.622	-138
EGENKAPITAL.....	8	33.276.590	27.285
Prioritetsgæld.....	9	9.222.767	9.323
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.222.767	9.323
Anden gæld.....	10	324.597	278
Depositum varmeregnskaber.....		0	4
Varmeregnskab.....	11	88.734	81
Kortfristede gældsforpligtelser.....		413.331	363
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.636.098	9.686
PASSIVER.....		42.912.688	36.971
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	46.302	43	
Bygningsforsikring.....	49.135	49	
Glasforsikring.....	2.421	2	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.807	4	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.373	1	
	103.038	99	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	3.477	5	
Vandforbrug.....	39.229	30	
Renovation.....	18.918	17	
	61.624	52	
 Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	36.450	29	
Snerydning.....	7.656	2	
	44.106	31	
 Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager.....	268	24	
Murer.....	77.545	0	
Tømrer og snedker.....	0	1	
Elektriker.....	0	1	
Maler.....	0	68	
Fællesarealer.....	728	13	
Låseservice.....	4.155	0	
Graffiti.....	6.349	6	
Porttelefon.....	0	7	
Gartner.....	988	0	
	90.033	120	
 Administrationsomkostninger			5
Administration.....	36.743	36	
Anden administration.....	1.500	2	
Revision.....	18.250	18	
Kontingenter/abonnementer.....	2.045	1	
Kontorartikler mv.....	399	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.279	0	
Handelsværdiurdering.....	14.250	12	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.483	10	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	814	0	
Diverse omkostninger.....	1.070	0	
	86.833	79	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					6
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. marts 2018				9.446.532	
Kostpris 28. februar 2019				9.446.532	
Opskrivninger 1. marts 2018				26.553.468	
Årets opskrivninger				5.800.000	
Opskrivninger 28. februar 2019				32.353.468	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2019				41.800.000	
			2019	2018	
			kr.	tkr.	
Periodeafgrænsningsposter					7
Forudbetalt ejendomsskat			22.441	22	
Forudbetalt forsikringer og kontingent			44.161	44	
			66.602	66	
Egenkapital					8
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. marts 2018	869.500	26.553.468	-137.813	27.285.155	
Årets tilgang		5.800.000		5.800.000	
Forslag til årets resultatdisponering			91.603	91.603	
Afdrag på prioritetsgæld			99.832	99.832	
Egenkapital 28. februar 2019	869.500	32.353.468	53.622	33.276.590	
Prioritetsgæld					9
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit HS 5.505.000	5.505.000	0	162.581	5.505.000	5.505.000
Nykredit HS 3.915.000	3.817.600	99.832	99.688	3.717.767	3.808.994
	9.322.600	99.832	262.269	9.222.767	9.313.994

Lån nr. 1 er et fastforrentet obligationslån med en restløbetid på 26 år og en fast rente på 2,50 %. Lånet er afdragsfrit indtil 1. marts 2025.

Lån nr. 2 er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og en fast rente på 2,1976 %.

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Anden gæld			10
Frederiksberg VVS.....	240.000	200	
Valuarvurdering.....	15.000	12	
Skyldig revision.....	19.000	18	
TJ Ejendomsservice, trappevask.....	7.531	2	
Graffiti.....	1.075	0	
Skyldige renter.....	41.991	46	
	324.597	278	
 Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	179.020	179	
Afholdte varmeudgifter.....	-90.286	-98	
	88.734	81	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			12
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.223 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2019 udgør 41.800 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		28-02-2019	28-2-2018	28-2-2017
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	1.113	1.113
B2	Erhvervsandele	1	500	500
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	9	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	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.800.000	25.914	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	545
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	96	12	119

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.574
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.284
K3 Teknisk andelsværdi	25.858

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	74	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	124	25
M3 Vedligeholdelse i alt	26	198	81

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	49	60	62

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 33.276.590.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 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.....	41.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 7. maj 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede, til en kontant handelspris på kr. 41.800.000 pr. 28. februar 2019.

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:

Bogført egenkapital før andre reserver 28. februar 2019.....	33.276.590
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	41.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>41.800.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.222.767
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.313.994</u>
	-91.227
Foreningens formue pr. 28. februar 2019.....	33.185.363

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:

$$\frac{33.185.363}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 38,1660.

SUPPLERENDE BERETNING

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-48.000	-46.302
Bygningsforsikring.....	-50.000	-49.135
Glasforsikring.....	-2.500	-2.421
Erhvervsansvarsforsikring.....	-4.000	-3.807
Arbejdsskadeforsikring.....	-1.500	-1.373
Elektricitet.....	-4.000	-3.477
Vandforbrug.....	-40.000	-39.229
Renovation.....	-19.000	-18.918
Ejendomsservice.....	-36.000	-36.450
Snerydning.....	-8.000	-7.656
Vedligeholdelse, løbende.....	-220.000	-90.033
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-40.000
Administration.....	-37.000	-36.743
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-19.000	-18.250
Kontingenter/abonnementer.....	-2.000	-2.045
Kontorartikler mv.....	-1.000	-399
Porto/gebyrer/stempel.....	-1.000	-1.279
Handelsværdiurdering.....	-14.000	-14.250
Målerpasning og varmeregnskab.....	-11.000	-10.483
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.000	-814
Diverse omkostninger.....	-1.000	-1.070
Prioritetsrenter.....	-255.000	-262.269
Omkostninger	-777.000	-687.903
ÅRETS RESULTAT.....	102.000	191.435
Afdrag på prioritetsgæld.....	-102.000	-99.832
Nettoresultat.....	0	91.603
Disponibel beholdning, primo.....	699.357	
Disponibel beholdning, ultimo.....	699.357	

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-06-12 15:59:53Z

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-06-16 19:49:23Z

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-06-18 19:42:50Z

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 195.137.xxx.xxx

2019-06-27 20:19:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BVKP0-MY3PS-5FLLH-3Y7JW-M2B05-OVIB

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>