

STATUSBOG

A/B VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

2008/09

6. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
 Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
 Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
 Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
 Årsregnskab 1. marts - 28. februar	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-18
Andelskroneberegning.....	18
 Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. marts - 28. februar.....	19

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 Bent Kiebe, formand
Jens Bendtsen, næstformand
Sven Hylleberg

Administrator By og Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Birgit Kornum

Revision BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Dean Milevski

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

Forstædernes Bank A/S
Amagerbrogade 38
2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for A/B Vodroffsvej 13 A-B.

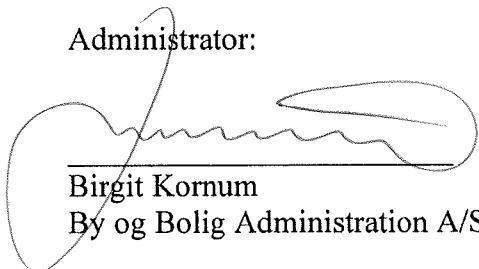
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

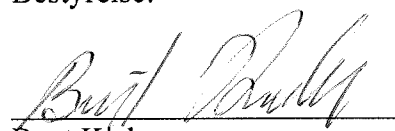
Frederiksberg, den 12. maj 2009

Administrator:

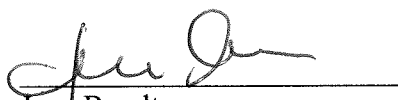


Birgit Kornum
By og Bolig Administration A/S

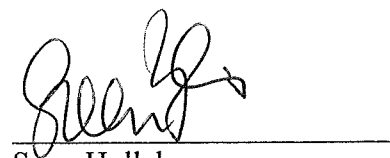
Bestyrelse:



Bent Kiebe
Formand



Jens Bendtsen
Næstformand



Sven Hylleberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Vodroffsvej 13 A-B

Vi har revideret årsrapporten for A/B Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2008 - 28. februar 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-18. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19 og budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2008 - 28. februar 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. maj 2009

B D O S c a n R e v i s i o n

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen

Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	9
Heraf:	
Andelslejligheder til boligformål.....	8
Andelslejligheder til erhvervsformål.....	1
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	1
Samlet etageareal i m ²	1.641

Arealfordeling

Grundareal i m ²	493
Boligareal i m ²	1.120
Erhvervsareal i m ²	521

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2004/05 = index 100).....	112,00	106,00	106,00	100,00	100,00
Andelskrone.....	16,70	17,77	19,82	18,60	4,15
Vedtaget på generalforsamlingen.....		17,77	19,82	18,60	4,15

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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

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 ejendomsværdien. 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder 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 2008/09 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Udgifter**

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Porttelefon.....	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 11,9 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	Note	Regnskab 2008/09 kr.	Regnskab 2007/08 tkr.	Budget 2008/09 tkr.
Andelsboligafgift.....		815.101	795	815
INDTÆGTER I ALT.....		815.101	795	815
Prioritetsrenter.....	11	-391.093	-396	-392
Ejendomsskat m.v.....	1	-92.268	-99	-105
Forsikringer.....	2	-21.634	-18	-19
Elektricitet og gas.....		-13.503	-14	-16
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-30.705	-42	-44
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-48.069	-184	-100
Foreningsomkostninger.....	5	-64.629	-53	-76
Nyanskaffelser.....		0	0	-50
Afskrivning porttelefon.....		-3.684	-4	-4
UDGIFTER I ALT.....		665.585	810	806
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		149.516	-15	9
Finansielle indtægter.....	6	7.263	8	8
ÅRETS RESULTAT.....		156.779	-7	17
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		91.853	88	92
Overført overskud.....		64.926	-95	-75
I ALT.....		156.779	-7	17

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008, kr. 22.200.000).....		8.050.000	8.050
Stiftelsesomkostninger.....		388.421	388
Forbedring trapper.....		46.875	47
Altaner.....		960.887	961
Porttelefon.....	7	25.792	29
Materielle anlægsaktiver.....		9.471.975	9.475
ANLÆGSAKTIVER.....		9.471.975	9.475
Mellemregning, andelshavere.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....	8	25.809	19
Varmeregnskab.....	9	6.725	20
Tilgodehavender.....		32.534	40
Kassebeholdning.....		0	2
Indestående i Nordea Bank A/S.....		272.246	257
Indestående i Forstædernes Bank A/S.....		44.859	15
Likvide beholdninger.....		317.105	274
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		349.639	314
AKTIVER.....		9.821.614	9.789

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Andelskapital.....		1.052.900	1.053
Overført overskud.....		161.764	5
EGENKAPITAL.....	10	1.214.664	1.058
Prioritetsgæld.....	11	8.480.407	8.572
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.480.407	8.572
Skyldige omkostninger.....	12	126.543	159
Kortfristede gældsforpligtelser.....		126.543	159
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.606.950	8.731
PASSIVER.....		9.821.614	9.789
 Andelskroneberegning	 13		

NOTER

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	29.367	28	
Renovation.....	24.266	27	
Vandafgift.....	34.075	42	
Skorstensfejer.....	4.560	2	
	92.268	99	
 Forsikringer			2
Bygningsforsikringer.....	20.387	18	
Forsikring, glas/kumme.....	480	0	
Forsikring, bestyrelse.....	533	0	
Forsikring, vicevært.....	234	0	
	21.634	18	
 Renholdelse/gårdmandsløn			3
Lønninger vicevært.....	30.955	41	
Regulering af feriepengehensættelse.....	-4.250	0	
Ejendomsservice.....	4.000	0	
Snerydning.....	0	1	
	30.705	42	
 Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	0	50	
Tømrer og snedker.....	1.778	15	
Elektriker.....	1.059	12	
Maler.....	0	1	
Centralvarmeanlæg.....	23.486	36	
Låseservice.....	1.143	4	
Grafitti.....	0	3	
Kloak.....	16.031	0	
Fællesarealer.....	4.572	1	
Altaner.....	0	50	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	12	
	48.069	184	

NOTER

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	25.162	18	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	6.337	5	
Revision.....	16.000	15	
Kontingenter.....	1.467	1	
Porto og gebyrer.....	4.714	4	
Kontorartikler m.v.....	150	1	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	1.385	0	
Faglitteratur.....	0	1	
Valuarvurdering.....	6.500	6	
Telefon og kontorhold, bestyrelse.....	2.914	2	
	64.629	53	
Finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	7.263	8	
	7.263	8	
Porttelefon			7
		Porttelefon	
Kostpris 1. marts 2008.....		36.844	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 28. februar 2009.....		36.844	
Afskrivninger 1. marts 2008.....		7.368	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		0	
Årets afskrivninger		3.684	
Afskrivninger 28. februar 2009.....		11.052	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2009.....		25.792	

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			8
Forudbetalt ejendomsskat.....	19.402	19	
Forudbetalt forsikring.....	4.807	0	
Forudbetalt telefon- og kontorholdsgodtgørelse.....	1.600	0	
	25.809	19	

Varmeregnskab			9
Indbetalt aconto beboere.....	-127.160	-122	
Afholdte varmeudgifter.....	133.885	142	
	6.725	20	

Egenkapital 10

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. marts 2008.....	1.052.900	4.985	1.057.885
Forslag til årets resultatdisponering.....		64.926	64.926
Afdrag på prioritetsgæld.....		91.853	91.853
Egenkapital 28. februar 2009.....	1.052.900	161.764	1.214.664

Prioritetsgæld 11

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit.....	4.900.000	4.707.260	91.853	210.682	4.615.407	4.245.425
Nykredit.....	3.865.000	3.865.000	0	180.411	3.865.000	3.918.453
		8.572.260	91.853	391.093	8.480.407	8.163.878

Lån nr.1 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og en rente på 4,19%

Lån nr.2 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 28 år og en aktuel rente på 4,34%. Lånet rentetilpasses næste gang pr. 1. januar 2016.

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			12
YX Energi.....	35.964	38	
Basen.....	1.777	32	
BDO ScanRevision A/S.....	16.000	15	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	1.247	3	
Feriepengeforpligtelse.....	192	5	
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....	64.863	66	
Valuarvurdering.....	6.500	0	
	126.543	159	

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

13

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.214.664.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at værdiansætte ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (svarende til bogført værdi).....	9.446.184
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	22.200.000

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.

Ejendommen er den 29. april 2009 blevet vurderet af valuar Gunnar Brandt til en vurderet handelspris som udlejningsejendom pr. 28. februar 2009 til en samlet værdi på 25.500.000 kr.

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

Bogført egenkapital 28. februar 2009.....	1.214.664
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.500.000
Bogført værdi af ejendom.....	<u>9.446.184</u>
	16.053.816
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.163.878
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>8.480.407</u>
	316.529
Foreningens formue 28. februar 2009.....	17.585.009

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:

$$\frac{17.585.009 \times \text{andelsindskud}}{1.052.900}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 16,70.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 16,70.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	Budget 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 kr.
Andelsboligafgift.....	835.000	815.101
Indtægter i alt.....	835.000	815.101
Prioritetsrenter.....	-388.000	-391.093
Ejendomsskat.....	-32.000	-29.367
Renovation.....	-26.000	-24.266
Vandafgift.....	-36.000	-34.075
Forsikringer.....	-23.000	-21.634
Skorstensfejer.....	-5.000	-4.560
Elektricitet og gas.....	-15.000	-13.503
Reparationer og vedligeholdelse.....	-115.000	-48.069
Administration.....	-26.000	-25.162
Lønninger vicevært inkl. feriepenge regulering.....	0	-26.705
Ejendomsservice.....	-30.000	-4.000
Revision.....	-17.000	-16.000
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	-2.000	-1.385
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-7.000	-6.337
Kontingenter.....	-2.000	-1.467
Porto og gebyrer.....	-5.000	-4.714
Kontorartikler m.v.....	-1.000	-150
Valuarvurdering.....	-7.000	-6.500
Serviceabonnement.....	-7.000	0
Telefon og kontorhold, bestyrelse.....	-3.000	-2.914
Afskrivning porttelefon.....	-4.000	-3.684
Finansielle indtægter.....	9.000	7.263
Udgifter i alt.....	742.000	658.322
ÅRETS RESULTAT.....	93.000	156.779
Afdrag på prioritetsgæld.....	-96.000	-91.853
Nettoresultat.....	-3.000	64.926
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	4.000	
Likviditetsforskydning.....	1.000	
Disponibel beholdning, primo.....	229.309	
Disponibel beholdning, ultimo.....	230.309	