



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

2017/18

15. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratoreklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. marts - 28. februar	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
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	Michelle Francati, formand Janus Køster-Rasmussen, næstformand Kirska F. Olesen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal 2500 Valby 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 2017/18 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. maj 2018

Bestyrelse:

Michelle Francati
Formand

Janus Køster-Rasmussen
Næstformand

Kirska 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 2017/18. 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 2018.

Frederiksberg, den 16. maj 2018

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Vodroffsvej 13 A-B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 16. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


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.....	22.319	22.319
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.403	
Foreslået andelsværdi.....	16.856	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig inkl. erhvervsandel.....		545
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		34%
Øvrige omkostninger.....		27%
Finansielle poster, netto.....		29%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013/14 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	31,2690	28,4612	27,29	25,58	23,83
Vedtaget på generalforsamlingen.....		28,4612	27,29	25,58	23,83

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 er påvirket af omkostninger til Frederiksberg VVS for tkr. 200.

Under hensyntagen til ovenstående anses årets resultat 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 2017/18 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**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 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 "Nøgleoplysnings-skema 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

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 tkr.	(ej revideret) Budget 2017/18 tkr.
Andelsboligafgift.....		879.338	879	879
INDTÆGTER I ALT.....		879.338	879	879
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-99.226	-100	-104
Forbrugsafgifter.....	2	-51.869	-48	-50
Renholdelse.....	3	-31.369	-31	-32
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-119.290	-41	-235
Frederiksberg VVS.....		-200.000	0	0
Foreningsomkostninger.....	5	-80.279	-91	-84
OMKOSTNINGER I ALT.....		582.033	311	505
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		297.305	568	374
Låneomkostninger og kurstab.....		0	-105	0
Prioritetsrenter.....	9	-277.554	-308	-277
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-277.554	-413	-277
ÅRETS RESULTAT.....		19.751	155	97
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		97.400	78	78
Anvendt af tidligere års overskud.....		-77.649	77	19
I ALT.....		19.751	155	97

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....	6	36.000.000	33.500
Materielle anlægsaktiver.....		36.000.000	33.500
ANLÆGSAKTIVER.....		36.000.000	33.500
Periodeafgrænsningsposter.....	7	66.213	64
Mellemregning administrator.....		1.500	0
Tilgodehavender.....		67.713	64
Nordea Bank.....		896.846	780
Nykredit Bank.....		7.043	29
Likvide beholdninger.....		903.889	809
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		971.602	873
AKTIVER.....		36.971.602	34.373

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		26.553.468	24.053
Overført resultat.....		-137.813	-158
EGENKAPITAL.....	8	27.285.155	24.765
Prioritetsgæld.....	9	9.322.600	9.420
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.322.600	9.420
Skyldige omkostninger.....	10	278.853	95
Kassebeholdning, skyldigt udlæg.....		0	1
Varmeregnskab.....	11	80.994	92
Depositum varmeregnskaber.....		4.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		363.847	188
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....		9.686.447	9.608
PASSIVER.....		36.971.602	34.373
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	48.557	48	
Ejendomsskat.....	43.152	45	
Forsikring, bestyrelse.....	3.807	4	
Forsikring, glas/kumme.....	2.386	2	
Arbejdsskedeforsikring.....	1.324	1	
	99.226	100	
Forbrugsafgifter			2
Vandafgift.....	29.600	29	
Renovation.....	17.509	17	
Elektricitet.....	4.760	2	
	51.869	48	
Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	29.225	29	
Snerydning.....	2.144	2	
	31.369	31	
Vedligeholdelse, løbende			4
Maler.....	67.938	0	
Blikkenslager.....	23.700	1	
Glarmester.....	0	17	
Murer.....	0	13	
Fællesarealer.....	12.668	1	
Porttelefon.....	7.363	0	
Graffiti.....	5.727	6	
Gartner.....	0	3	
Elektriker.....	845	0	
Tømrer og snedker.....	550	0	
Låseservice.....	499	0	
	119.290	41	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note	
Foreningsomkostninger			5	
Administration.....	36.216	36		
Revision.....	18.250	18		
Valuarvurdering.....	12.000	11		
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	10.175	10		
Administration, ekstraordinær.....	1.500	10		
Kontingenter.....	1.445	2		
Porto og gebyrer.....	495	3		
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	198	1		
	80.279	91		
Grunde og bygninger			6	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. marts 2017.....		9.446.532		
Kostpris 28. februar 2018.....		9.446.532		
Opskrivninger 1. marts 2017.....		24.053.468		
Årets opskrivninger.....		2.500.000		
Opskrivninger 28. februar 2018.....		26.553.468		
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2018.....		36.000.000		
	2018	2017		
	kr.	tkr.		
Periodeafgrænsningsposter			7	
Forudbetalt forsikring og kontingent.....	44.614	43		
Forudbetalt ejendomsskat.....	21.599	21		
	66.213	64		
Egenkapital			8	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2017.....	869.500	24.053.468	-157.564	24.765.404
Forslag til årets resultatdisponering.....			-77.649	-77.649
Opskrivning af ejendom.....		2.500.000		2.500.000
Afdrag på prioritetsgæld.....			97.400	97.400
Egenkapital 28. februar 2018.	869.500	26.553.468	-137.813	27.285.155

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							9
	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
2. Nykredit 2,5%...	5.505.000	5.505.000	0	170.655	5.505.000	5.505.000	
4. Nykredit 2,20%..	3.915.000	3.915.000	97.400	106.899	3.817.600	3.914.402	
		9.420.000	97.400	277.554	9.322.600	9.419.402	
<p>Lån nr. 2 er et fastforrentet obligationslån med en restløbetid på 27,25 år og en fast rente på 2,50 %. Lånet er afdragsfrit indtil 1. marts 2025.</p> <p>Lån nr. 4 er et kontantlån med en restløbetid på 28,25 år og en fast rente på 2,1976 %.</p>							
				2018 kr.	2017 tkr.		
Skyldige omkostninger							10
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....				45.925	45		
BDO.....				18.250	18		
Garmesterfirmaet Worm A/S.....				0	17		
Valuarvurdering.....				12.000	11		
TJ Ejendomsservice, trappevask.....				2.305	3		
Frederiksberg VVS.....				200.000	1		
Afsat el.....				373	0		
				278.853	95		
Varmeregnskab							11
Indbetalt aconto beboere.....				179.017	179		
Afholdte varmeudgifter.....				-98.023	-87		
				80.994	92		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							12
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.323 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2018 udgør 36.000 tkr.</p>							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	28-02-2018		28-2-2017	28-2-2016
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2 Hvilket fordelingsstal 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 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	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	36.000.000	22.319	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
	%		
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	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)	127	96	12

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.856
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.403
K3	Teknisk andelsværdi	22.259

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	18	26	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	124
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	18	26	198

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73%		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	49	60

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 27.285.155.

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.....	36.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 8. april 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Estate Holm & Holst v/Peter Holm, til en kontant handelspris på kr. 36.000.000 pr. 28. februar 2018.

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:

	2018 kr.	2017 tkr.
Bogført egenkapital 28. februar 2018.....	27.285.155	24.765
Handelsværdi som udlejningsejendom....	36.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.419.402	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.322.600</u>	-18
Foreningens formue pr. 28. februar 2018.....	27.188.353	24.747

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:

$$\frac{27.188.353 \times \text{andelsindskud}}{869.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 31,2690.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	(ej revideret) Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Andelsboligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter i alt.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-46.000	-43.152
Renovation.....	-19.000	-17.509
Vandafgift.....	-31.000	-29.600
Forsikringer.....	-50.000	-48.557
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.807
Forsikring, glas/kumme.....	-3.000	-2.386
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.000	-1.324
Elektricitet.....	-5.000	-4.760
Ejendomsservice.....	-29.000	-29.225
Snerydning.....	-5.000	-2.144
Vedligeholdelse, løbende.....	-228.000	-119.290
Frederiksberg VVS.....	0	-200.000
Administration.....	-37.000	-36.216
Administration, ekstraordinær.....	0	-1.500
Revision.....	-19.000	-18.250
Valuarvurdering.....	-12.000	-12.000
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-10.000	-10.175
Porto og gebyrer.....	-1.000	-495
Kontingenter.....	-2.000	-1.445
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	-1.000	-198
Prioritetsrenter.....	-275.000	-277.554
Udgifter i alt.....	779.000	859.587
ÅRETS RESULTAT.....	100.000	19.751
Afdrag på prioritetsgæld.....	-100.000	-97.400
Nettoresultat.....	0	-77.649
Likvid beholdning, primo.....	607.755	
Likvid beholdning, ultimo.....	607.755	

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: 87.63.81.210

2018-05-17 07:48:12Z

NEM ID 

Kirsa Freimann Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539424844925

IP: 90.185.119.154

2018-05-20 16:41:34Z

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 195.137.194.64

2018-05-23 10:29:26Z

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 85.81.41.205

2018-05-23 20:21:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6HBIJ-3K5UI-IXQ3J-4SVI6-V3ZK5-BX08Z

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>