



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

1. MARTS 2024 - 28. FEBRUAR 2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. marts 2024 - 28. februar 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C Ejendomme: Matr.nr. 24cy, Frederiksberg CVR-nr.: 27 15 08 10 Stiftet: 7. oktober 2002 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. marts 2024 - 28. februar 2025
Bestyrelse	Martin Betzer, formand Janus Køster-Rasmussen Filip Francati
Administrator	SJELDANI Boligadministration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025 for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. maj 2025

Bestyrelse:

Martin Betzer
Formand

Janus Køster-Rasmussen

Filip Francati

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025. 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 2025.

København, den 16. maj 2025

Administrator:

SJELDANI Boligadministration 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 2024 - 28. februar 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligloven 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 16. maj 2025

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 andelsinskuddene 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
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	15.896	15.896
Valuarvurdering tillagt efterfølgende forbedringer.....	30.166	30.166
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.930	8.930
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.264	9.264
Foreslået andelsværdi.....	21.794	21.794
Reserver uden for andelsværdi.....	1.736	1.736

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig..... 790

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	75 %
Øvrige omkostninger.....	14 %
Finansielle poster, netto.....	11 %
Afdrag.....	0 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 100 %

Udvikling i hovedtal

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020/21 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		42,64	42,40	39,71	40,83

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 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende

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.

Omkostninger

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

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.000	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-126.371	-131.000	-118.748
Forbrugsafgifter.....	2	-88.593	-91.000	-91.184
Renholdelse.....	3	-28.418	-41.000	-35.341
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-48.345	-240.000	-151.157
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	-1.922.268	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	-119.602	-94.000	-94.978
OMKOSTNINGER.....		-2.333.597	-597.000	-491.408
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-1.454.259	282.000	387.930
Andre finansielle indtægter.....		91	0	1.624
Andre finansielle omkostninger.....	7	-278.678	-282.000	-278.684
Finansielle poster.....		-278.587	-282.000	-277.060
ÅRETS RESULTAT.....		-1.732.846	0	110.870
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-1.732.846	0	110.870
DISPONERET I ALT.....		-1.732.846	0	110.870
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-1.732.846	0	110.870
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-1.732.846	0	110.870

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		14.404.828	9.446.532
Igangværende byggesag, elevator.....		0	3.106.691
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		0	3.714.901
Materielle anlægsaktiver.....	8	14.404.828	16.268.124
ANLÆGSAKTIVER.....		14.404.828	16.268.124
Periodeafgrænsningsposter.....	9	81.033	75.834
Tilgodehavender.....		81.033	75.834
Likvide beholdninger.....		95.149	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		176.182	75.834
AKTIVER.....		14.581.010	16.343.958
PASSIVER			
Andelsindskud.....		869.500	869.500
Overført resultat.....		-1.407.419	325.427
EGENKAPITAL.....		-537.919	1.194.927
Prioritetsgæld.....	10	14.976.000	14.976.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.976.000	14.976.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	20.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.143	0
Anden gæld.....	11	68.082	76.633
Varmeregnskab.....	12	61.704	75.641
Kortfristede gældsforpligtelser.....		142.929	173.031
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.118.929	15.149.031
PASSIVER.....		14.581.010	16.343.958
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 28. FEBRUAR

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	869.500	869.500
	869.500	869.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	325.427	214.557
Rest af årets resultat.....	-1.732.846	110.870
	-1.407.419	325.427
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-537.919	1.194.927
EGENKAPITAL.....	-537.919	1.194.927

NOTER

	2024/25 kr.	2023/24 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	61.034	58.752	
Bygningsforsikring	55.259	50.785	
Glasforsikring	2.854	2.647	
Erhvervsansvarsforsikring	4.904	4.371	
Arbejdsskedeforsikring	2.320	2.193	
	126.371	118.748	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	9.560	12.427	
Vandforbrug	57.342	54.622	
Renovation	21.691	24.135	
	88.593	91.184	
Renholdelse			3
Ejendomsservice	25.763	30.231	
Snerydning	2.655	5.110	
	28.418	35.341	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager	2.128	13.784	
Brandalarm service	11.576	17.932	
Tømrer og snedker	0	61.050	
Elektriker	0	27.572	
Maler	335	0	
Låseservice	0	1.985	
Elevator	5.476	0	
Graffiti	7.488	7.285	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	19.617	19.434	
Gartner	0	390	
Elevatorservice	1.725	1.725	
	48.345	151.157	
Vedligeholdelse, genopretning og reovering			5
Gavlisolering, nye vinduer og reetablering	1.922.268	0	
	1.922.268	0	

NOTER

		2024/25 kr.	2023/24 kr.	Note
Administrationsomkostninger				
Administration.....		41.600	40.388	6
Anden administration.....		2.221	3.500	
Revision.....		20.585	19.500	
Kontingenter/abonnemeter.....		1.218	2.036	
Ingeniør.....		12.500	11.937	
Porto/gebyrer/stempel.....		18.360	3.083	
Målerpasning og varmeregnskab.....		14.671	12.357	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....		1.279	1.494	
Affaldsgebyr.....		4.757	0	
Diverse omkostninger.....		2.411	683	
		119.602	94.978	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....		1.072	1.628	7
Prioritetsrenter.....		277.606	277.056	
		278.678	278.684	
Materielle anlægsaktiver				
				8
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan	
Kostpris 1. marts 2024.....	9.446.532	3.106.691	3.714.901	
Vedligeholdelsesandel, overført til driften.....	0	0	-1.922.268	
Tilgang.....	4.958.296	0	58.972	
Afgang, forbedringsandel.....	0	-3.106.691	-1.851.605	
Kostpris 28. februar 2025.....	14.404.828	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2025.....	14.404.828	0	0	
		2025 kr.	2024 kr.	
Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt ejendomsskat.....		26.153	23.628	9
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....		54.880	52.206	
		81.033	75.834	

NOTER

					Note
Prioritetsgæld					10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 9.635.000.....	9.635.000	0	178.602	9.635.000	6.908.295
Nykredit 5.341.000.....	5.341.000	0	99.004	5.341.000	3.829.497
	14.976.000	0	277.606	14.976.000	10.737.792
				2025	2024
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			14.976.000	14.976.000	
			14.976.000	14.976.000	
Informationer om indregnede lån					
Lån nr. 1 er et obligationslån med hovedstol på 9.635.000 kr. og med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 26 år og 3 måneder.					
Lån nr. 2 er et obligationslån med hovedstol på 5.341.000 kr. og med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 26 år og 6 måneder.					
				2025	2024
				kr.	kr.
Anden gæld					11
Skyldig revision.....			20.000	19.500	
Skyldig vand og varme.....			1.906	0	
Skyldige renter.....			46.176	46.176	
Skyldig ejendomsskat.....			0	10.019	
Diverse omkostningskreditorer.....			0	938	
			68.082	76.633	
Varmeregnskab					12
Indbetalt a conto varme.....			165.570	165.840	
Afholdte varmeudgifter.....			-103.866	-90.199	
			61.704	75.641	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					13
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 500.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.976 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2025 udgør 14.405 tkr.					

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	28-02-2025		28-2-2024	28-2-2023
	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?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>			
		kr.		Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.658.296		30.166	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.799.415		1.736	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	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 mv. (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"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	137	69	-1.074

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.794
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.264
K3 Teknisk andelsværdi	31.058

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	32	94	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.192
M3 Vedligeholdelse i alt	32	94	1.222

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-5 %
--	------

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -537.919.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	14.404.828
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	21.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	25.640.530

Ejendommen blev den 31. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede, til en kontant handelspris på kr. 43.700.000 pr. 29. februar 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

På foreningens generalforsamlinger er det besluttet at anvende denne fastholdte vurdering til fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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 opgøres således:

Bogført egenkapital 28. februar 2025.....		-537.919
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000	
Forbedringer lagt til vurderingen, altaner.....	890.471	
Forbedringer lagt til vurderingen, gavlisolering, nye vinduer og reetablering.....	961.134	
Forbedringer lagt til vurderingen, elevator.....	3.106.691	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.404.828</u>	34.253.468
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.976.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.737.792</u>	4.238.208
Hensat til imødegåelse af kursregulering.....		-2.799.415
Foreningens formue pr. 28. februar 2025.....		35.154.342

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:

$$\frac{35.154.342}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 40,4305.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

15

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Vodroffsvej 13 A, 2. tv.....	74.500	3.012.074
Vodroffsvej 13 A, 2. th.....	84.500	3.416.379
Vodroffsvej 13 A, 3. tv.....	74.500	3.012.074
Vodroffsvej 13 A, 3. th.....	84.500	3.416.379
Vodroffsvej 13 A, 4. tv.....	73.000	2.951.428
Vodroffsvej 13 A, 4. th.....	84.500	3.416.379
Vodroffsvej 13 A, 5.	68.000	2.749.276
Vodroffsvej 13 B, st.....	33.500	1.354.423
Vodroffsvej 13	292.500	11.825.929
	869.500	35.154.342

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-19 07:55:25 UTC



Martin Betzer

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: 52bd4b0e-3dd9-43ee-9bb7-f004bf84f546

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-19 09:38:42 UTC



Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: 35cb2636-5c94-40db-9341-0604be1ff7f7

IP: 80.165.xxx.xxx

2025-05-21 09:50:06 UTC



Filip Lyders Francati

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: ee0b8957-0939-412f-b034-e9d7b0542aab

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-21 16:26:19 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-05-21 18:14:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.