



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 2022 - 28. FEBRUAR 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

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 2022 - 28. februar 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

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 2022 - 28. februar 2023
Bestyrelse	Janus Køster-Rasmussen, formand Martin Betzer, næstformand Jens Bendtsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
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 2022 - 28. februar 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. maj 2023

Bestyrelse:

Janus Køster-Rasmussen
Formand

Martin Betzer
Næstformand

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 2022 - 28. februar 2023. 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 2023.

Slagelse, den 30. maj 2023

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 2022 - 28. februar 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet 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, 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 regnskabsbrugerne 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 30. maj 2023

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.....	27.092	27.092
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.578	8.578
Foreslået andelsværdi.....	22.857	22.857
Reserver uden for andelsværdi.....	2.008	2.008

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig..... 545

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	8 %
Øvrige omkostninger.....	49 %
Finansielle poster, netto.....	43 %
Afdrag.....	0 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018/19 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		39,71	40,83	40,33	38,17

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

Efter status har foreningen færdiggjort elevatorprojektet, og det forventes at vinduer og altaner færdiggøres i indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B for 2022/23 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 ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer som har medført, at der ikke længere er krav om indhentning af ny vurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021/22 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 34.664 tkr. og egenkapitalen pr. 1. marts 2021 er faldet med 34.664 tkr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

"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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "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 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 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.000	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-114.307	-111.500	-110.988
Forbrugsafgifter.....	2	-79.141	-78.000	-71.606
Renholdelse.....	3	-56.816	-31.000	-31.063
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-52.061	-100.000	-54.575
Administrationsomkostninger.....	5	-75.712	-85.250	-81.990
OMKOSTNINGER.....		-378.037	-405.750	-350.222
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		501.301	473.250	529.116
Andre finansielle omkostninger.....	6	-281.032	-279.000	-940.145
ÅRETS RESULTAT.....		220.269	194.250	-411.029
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		220.269	194.250	-411.029
DISPONERET I ALT.....		220.269	194.250	-411.029
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		220.269	194.250	-411.029
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	-53.058
LIKVIDITETSRESULTAT.....		220.269	194.250	-464.087

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.446.532	9.446.532
Igangværende byggesag, elevator.....		2.978.460	689.772
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		2.494.882	276.921
Materielle anlægsaktiver.....	7	14.919.874	10.413.225
ANLÆGSAKTIVER.....		14.919.874	10.413.225
Andre tilgodehavender.....	8	0	5.400.000
Periodeafgrænsningsposter.....	9	74.315	73.334
Tilgodehavender.....		74.315	5.473.334
Likvide beholdninger.....		1.225.328	198.613
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.299.643	5.671.947
AKTIVER.....		16.219.517	16.085.172
PASSIVER			
Andelsindskud.....		869.500	869.500
Overført resultat.....		214.557	-5.712
EGENKAPITAL.....		1.084.057	863.788
Prioritetsgæld.....	10	14.976.000	14.976.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.976.000	14.976.000
Anden gæld.....	11	92.876	180.363
Varmeregnskab.....	12	66.584	65.021
Kortfristede gældsforpligtelser.....		159.460	245.384
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.135.460	15.221.384
PASSIVER.....		16.219.517	16.085.172
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 28. FEBRUAR

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	869.500	869.500
	869.500	869.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	34.663.696
Ændring af praksis.....	0	-34.663.696
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	-5.712	405.317
Rest af årets resultat.....	220.269	-411.029
	214.557	-5.712
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	1.084.057	863.788
EGENKAPITAL.....	1.084.057	863.788

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	57.151	54.889	
Bygningsforsikring	48.447	47.685	
Glasforsikring	2.532	2.500	
Erhvervsansvarsforsikring	4.180	4.163	
Arbejdsskadeforsikring	1.997	1.751	
	114.307	110.988	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	17.250	5.057	
Vandforbrug	39.980	44.653	
Renovation	21.911	21.896	
	79.141	71.606	
Renholdelse			3
Ejendomsservice	27.331	29.225	
Snerydning	1.285	1.838	
Skadedyrsbekæmpelse	28.200	0	
	56.816	31.063	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager	20.986	0	
Tømrer og snedker	2.783	0	
Elektriker	0	19.552	
Varmeanlæg	805	805	
Fællesarealer	0	24.982	
Låseservice	2.610	335	
Graffiti	7.087	6.895	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	1.663	0	
Gartner	199	1.080	
Elevatorservice	1.896	0	
Diverse vedligeholdelse	14.032	926	
	52.061	54.575	
Administrationsomkostninger			5
Administration	38.593	37.465	
Anden administration	1.500	1.500	
Revision	19.250	18.750	
Kontingenter/abonnementer	1.967	1.913	
Småanskaffelser	640	0	
Porto/gebyrer/stempel	1.503	743	
Handelsværdiurdering	0	10.000	
Målerpasning og varmeregnskab	11.987	11.440	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	272	179	
	75.712	81.990	

NOTER

		2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....		3.976	2.133	6
Prioritetsrenter.....		277.056	235.750	
Låneomkostninger og kurstab.....		0	702.262	
		281.032	940.145	
Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan	7
Kostpris 1. marts 2022.....	9.446.532	689.772	276.921	
Tilgang.....	0	2.288.688	2.217.961	
Kostpris 28. februar 2023.....	9.446.532	2.978.460	2.494.882	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2023.....	9.446.532	2.978.460	2.494.882	
		2023 kr.	2022 kr.	
Andre tilgodehavender				
Skattekonto.....		0	5.400.000	8
		0	5.400.000	
Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt ejendomsskat.....		27.417	26.141	9
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....		46.898	47.193	
		74.315	73.334	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit 9.635.000.....	9.635.000	0	178.248	9.635.000	6.566.060	
Nykredit 5.341.000.....	5.341.000	0	98.808	5.341.000	3.639.785	
	14.976.000	0	277.056	14.976.000	10.205.845	
				2023	2022	
				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. med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 28 år og 3 måneder.						
Lån nr. 2 er et obligationslån med hovedstol på 5.341.000 kr. med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 28 år og 6 måneder.						
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Anden gæld						11
Valuarvurdering.....				0	10.000	
Skyldig revision.....				19.250	18.750	
Graffiti.....				1.200	1.168	
Skyldige renter.....				46.176	46.176	
Diverse omkostningskreditorer.....				26.250	104.269	
				92.876	180.363	
Varmeregnskab						12
Indbetalt a conto varme.....				155.840	154.770	
Afholdte varmeudgifter.....				-89.256	-89.749	
				66.584	65.021	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.976 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2023 udgør 9.447 tkr.						

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	28-02-2023		28-2-2022	28-2-2021
	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 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?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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	43.700.000		27.092
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.239.000		2.008
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	

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

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	225	-255	137

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.857
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.578
K3 Teknisk andelsværdi	31.435

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	38	34	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	38	34	32

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-60 %
--	-------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	65	33	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. 1.084.057.

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 7).....	9.446.532
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	21.000.000

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 2023.....		1.084.057
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>9.446.532</u>	34.253.468
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.976.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.205.845</u>	4.770.155
Hensat til imødegåelse af kursregulering og byggesager.....		-3.239.000
Foreningens formue pr. 28. februar 2023.....		36.868.680

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:

$$\frac{36.868.680}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 42,4022.

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	3.158.961
Vodroffsvej 13 A, 2. th.....	84.500	3.582.983
Vodroffsvej 13 A, 3. tv.....	74.500	3.158.961
Vodroffsvej 13 A, 3. th.....	84.500	3.582.983
Vodroffsvej 13 A, 4. tv.....	73.000	3.095.358
Vodroffsvej 13 A, 4. th.....	84.500	3.582.983
Vodroffsvej 13 A, 5.	68.000	2.883.347
Vodroffsvej 13 B, st.....	33.500	1.420.472
Vodroffsvej 13	292.500	12.402.632
	869.500	36.868.680

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2023/24	Regnskab 2022/23
	kr.	kr.
Boligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-58.000	-57.151
Bygningsforsikring.....	-50.000	-48.447
Glasforsikring.....	-3.000	-2.532
Erhvervsansvarsforsikring.....	-5.000	-4.180
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.500	-1.997
Elektricitet.....	-24.000	-17.250
Vandforbrug.....	-41.000	-39.980
Renovation.....	-24.000	-21.911
Ejendomsservice.....	-28.000	-27.331
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	-28.200
Snerydning.....	-2.000	-1.285
Vedligeholdelse, løbende.....	-284.000	-52.061
Småanskaffelser.....	-1.000	-640
Administration.....	-40.000	-38.593
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-19.500	-19.250
Kontingenter/abonnementer.....	-2.000	-1.967
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-1.503
Målerpasning og varmeregnskab.....	-12.000	-11.987
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.000	-272
Renteomkostninger bank.....	-1.000	-3.976
Prioritetsrenter.....	-277.000	-277.056
Omkostninger.....	-879.000	-659.069
ÅRETS RESULTAT.....	0	220.269
Nettoresultat.....	0	220.269
Disponibel beholdning, primo.....	1.140.183	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.140.183	

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.”

Martin Betzer

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-01 08:09:03 UTC



Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-01 08:20:33 UTC



Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: 1fef8433-7a9c-4ab7-8a23-28547575beea

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-02 07:38:46 UTC



Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-05 18:54:17 UTC



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-06-06 05:32:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: VIAUN-IF5EX-LBLVT-GKLY0-5E4XU-CV30F

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>