



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 2023 - 29. FEBRUAR 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. marts 2023 - 29. februar 2024	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

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 2023 - 29. februar 2024
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 2023 - 29. februar 2024 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. 29. februar 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. juni 2024

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 2023 - 29. februar 2024. 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. 29. februar 2024.

København, den 10. juni 2024

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 2023 - 29. februar 2024, 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. 29. februar 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 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 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 10. juni 2024

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).....	10.086	10.086
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.345	9.345
Foreslået andelsværdi.....	22.986	22.986
Reserver uden for andelsværdi.....	2.008	2.008

Kr. pr. m²

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

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	20 %
Øvrige omkostninger.....	44 %
Finansielle poster, netto.....	36 %
Afdrag.....	0 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019/20 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		42,40	39,71	40,83	40,33

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 2023/24 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.

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.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i 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 - 29. FEBRUAR

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.000	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-118.748	-118.500	-114.307
Forbrugsafgifter.....	2	-91.184	-89.000	-79.141
Renholdelse.....	3	-35.341	-30.000	-56.816
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-151.157	-284.000	-52.061
Administrationsomkostninger.....	5	-94.978	-79.500	-75.712
OMKOSTNINGER.....		-491.408	-601.000	-378.037
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		387.930	278.000	501.301
Andre finansielle indtægter.....		1.624	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-278.684	-278.000	-281.032
Finansielle poster.....		-277.060	-278.000	-281.032
ÅRETS RESULTAT.....		110.870	0	220.269
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		110.870	0	220.269
DISPONERET I ALT.....		110.870	0	220.269
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		110.870	0	220.269
LIKVIDITETSRESULTAT.....		110.870	0	220.269

BALANCE 29. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		9.446.532	9.446.532
Igangværende byggesag, elevator.....		3.106.691	2.978.460
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		3.714.901	2.494.882
Materielle anlægsaktiver.....	7	16.268.124	14.919.874
ANLÆGSAKTIVER.....		16.268.124	14.919.874
Periodeafgrænsningsposter.....	8	75.834	74.315
Tilgodehavender.....		75.834	74.315
Likvide beholdninger.....		0	1.225.328
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.834	1.299.643
AKTIVER.....		16.343.958	16.219.517
PASSIVER			
Andelsindskud.....		869.500	869.500
Overført resultat.....		325.427	214.557
EGENKAPITAL.....		1.194.927	1.084.057
Prioritetsgæld.....	9	14.976.000	14.976.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.976.000	14.976.000
Gæld til pengeinstitutter.....		20.757	0
Anden gæld.....	10	76.633	92.876
Varmeregnskab.....	11	75.641	66.584
Kortfristede gældsforpligtelser.....		173.031	159.460
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.149.031	15.135.460
PASSIVER.....		16.343.958	16.219.517
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 29. FEBRUAR

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	869.500	869.500
	869.500	869.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	214.557	-5.712
Rest af årets resultat.....	110.870	220.269
	325.427	214.557
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	1.194.927	1.084.057
EGENKAPITAL.....	1.194.927	1.084.057

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	58.752	57.151	
Bygningsforsikring	50.785	48.447	
Glasforsikring	2.647	2.532	
Erhvervsansvarsforsikring	4.371	4.180	
Arbejdsskedeforsikring	2.193	1.997	
	118.748	114.307	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	12.427	17.250	
Vandforbrug	54.622	39.980	
Renovation	24.135	21.911	
	91.184	79.141	
Renholdelse			3
Ejendomsservice	30.231	27.331	
Snerydning	5.110	1.285	
Skadedyrsbekæmpelse	0	28.200	
	35.341	56.816	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager	13.784	20.986	
Tømrer og snedker	61.050	2.783	
Elektriker	27.572	0	
Varmeanlæg	0	805	
Låseservice	1.985	2.610	
Graffiti	7.285	7.087	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	19.434	1.663	
Gartner	390	199	
Elevatorservice	1.725	1.896	
Diverse vedligeholdelse	17.932	14.032	
	151.157	52.061	
Administrationsomkostninger			5
Administration	40.388	38.593	
Anden administration	3.500	1.500	
Revision	19.500	19.250	
Kontingenter/abonnemeter	2.036	1.967	
Ingeniør	11.937	0	
Småanskaffelser	0	640	
Porto/gebyrer/stempel	3.083	1.503	
Målerpasning og varmeregnskab	12.357	11.987	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1.494	272	
Diverse omkostninger	683	0	
	94.978	75.712	

NOTER

		2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger bank.....		1.628	3.976	6	
Prioritetsrenter.....		277.056	277.056		
		278.684	281.032		
Materielle anlægsaktiver					
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan	7	
Kostpris 1. marts 2023.....	9.446.532	2.978.460	2.494.882		
Tilgang.....	0	128.231	1.220.019		
Kostpris 29. februar 2024.....	9.446.532	3.106.691	3.714.901		
Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2024.....	9.446.532	3.106.691	3.714.901		
		2024 kr.	2023 kr.		
Periodeafgrænsningsposter					
Forudbetalt ejendomsskat.....		23.628	27.417	8	
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....		52.206	46.898		
		75.834	74.315		
Prioritetsgæld					
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 9.635.000.....	9.635.000	0	178.247	9.635.000	6.503.625
Nykredit 5.341.000.....	5.341.000	0	98.809	5.341.000	3.605.175
	14.976.000	0	277.056	14.976.000	10.108.800
				2024 kr.	2023 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 27 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 27 år og 6 måneder.					

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			10
Skyldig revision.....	19.500	19.250	
Graffiti.....	0	1.200	
Skyldige renter.....	46.176	46.176	
Skyldig ejendomsskat.....	10.019	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	938	26.250	
	76.633	92.876	
 Varmeregnskab			 11
Indbetalt a conto varme.....	165.840	155.840	
Afholdte varmeudgifter.....	-90.199	-89.256	
	75.641	66.584	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 12
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. 29. februar 2024 udgør 16.268 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	29-02-2024		29-2-2023	29-2-2022
	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	50.521.592		31.322
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.239.000		2.008
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	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

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-255	137	69

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.986
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.345
K3 Teknisk andelsværdi	32.331

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	32	94
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	34	32	94

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	33	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.194.927.

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).....	16.268.124
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 29. februar 2024.....		1.194.927
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000	
Forbedringer lagt til vurderingen.....	6.821.592	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>16.268.124</u>	34.253.468
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.976.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.108.800</u>	4.867.200
Hensat til imødegåelse af kursregulering og byggesager.....		-3.239.000
Foreningens formue pr. 29. februar 2024.....		37.076.595

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:

$$\frac{37.076.595}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 42,6413.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

14

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Vodroffsvej 13 A, 2. tv.....	74.500	3.176.776
Vodroffsvej 13 A, 2. th.....	84.500	3.603.188
Vodroffsvej 13 A, 3. tv.....	74.500	3.176.776
Vodroffsvej 13 A, 3. th.....	84.500	3.603.188
Vodroffsvej 13 A, 4. tv.....	73.000	3.112.814
Vodroffsvej 13 A, 4. th.....	84.500	3.603.188
Vodroffsvej 13 A, 5.	68.000	2.899.607
Vodroffsvej 13 B, st.....	33.500	1.428.483
Vodroffsvej 13	292.500	12.472.575
	869.500	37.076.595

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.”

Martin Betzer

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vodroffsvej

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-01-30 18:52:09 UTC



Filip Lyders Francati

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-30 19:02:59 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 201.132.xxx.xxx

2025-01-31 11:48:27 UTC



Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-02-14 13:23:37 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: 77.243.xxx.xxx

2025-02-14 14:11:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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