



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 2019 - 29. FEBRUAR 2020**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. marts 2019 - 29. februar 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C  CVR-nr.: 27 15 08 10 Stiftet: 7. oktober 2002 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. marts 2019 - 29. februar 2020
<b>Bestyrelse</b>	Michelle Francati, formand Janus Køster-Rasmussen Jens Bendtsen
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Anker Heegaardsgade 4-6 1780 København

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. juni 2020

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michelle Francati  
Formand

\_\_\_\_\_  
Janus Køster-Rasmussen

\_\_\_\_\_  
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 2019 - 29. februar 2020. 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 2020.

Slagelse, den 4. juni 2020

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 2019 - 29. februar 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 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, andelsboligforeningsloven 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 4. juni 2020

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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	8	1.113
Erhvervsandele.....	1	500
	<b>9</b>	<b>1.613</b>

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	13.019	13.019
Valuarvurdering.....	27.092	27.092
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.404	5.404
Foreslået andelsværdi.....	21.742	21.742

Kr. pr. m<sup>2</sup>

Boligafgift i gennemsnit pr. m<sup>2</sup> andelsbolig..... 545

### Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	9 %
Øvrige omkostninger.....	29 %
Finansielle poster, netto.....	52 %
Afdrag.....	10 %
	<b>100 %</b>

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

### Udvikling i hovedtal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2015/16 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedttaget andelskrone.....		38,17	31,27	28,46	27,29

## 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 er påvirket af omkostninger og kurstab i forbindelse med låneomlægning for 309 tkr.

Årets resultat anses under hensyntagen hertil 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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

### Omkostninger

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

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Tilgodehavender**

Tilgodehavender 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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse 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 andelsboligforeningsloven 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 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>879.338</b>	<b>879.000</b>	<b>879.338</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-106.619	-106.000	-103.038
Forbrugsafgifter.....	2	-58.929	-63.000	-61.624
Renholdelse.....	3	-24.000	-44.000	-44.106
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-88.845	-220.000	-90.033
Frederiksberg VVS.....		0	0	-40.000
Administrationsomkostninger.....	5	-97.247	-89.000	-86.833
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-375.640</b>	<b>-522.000</b>	<b>-425.634</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>503.698</b>	<b>357.000</b>	<b>453.704</b>
Andre finansielle indtægter.....		-5	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-515.481	-255.000	-262.269
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-515.486</b>	<b>-255.000</b>	<b>-262.269</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-11.788</b>	<b>102.000</b>	<b>191.435</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		102.426	102.000	99.832
Overført restandel af årets resultat.....		-114.214	0	91.603
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-11.788</b>	<b>102.000</b>	<b>191.435</b>

**BALANCE 29. FEBRUAR**

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		43.700.000	41.800.000
Igangværende byggesag, elevator.....		140.000	0
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		41.938	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>43.881.938</b>	<b>41.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>43.881.938</b>	<b>41.800.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		4.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	8	70.115	66.602
Tilgodehavender.....		74.115	66.602
Likvide beholdninger.....		859.209	1.046.086
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>933.324</b>	<b>1.112.688</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.815.262</b>	<b>42.912.688</b>

**BALANCE 29. FEBRUAR**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Andelskapital.....		869.500	869.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		34.253.468	32.353.468
Overført resultat.....		41.834	53.622
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>35.164.802</b>	<b>33.276.590</b>
Prioritetsgæld.....	10	9.430.897	9.222.767
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.430.897</b>	<b>9.222.767</b>
Forudbetalt boligafgift.....		42.330	0
Anden gæld.....	11	94.470	324.597
Varmeregnskab.....	12	82.763	88.734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>219.563</b>	<b>413.331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.650.460</b>	<b>9.636.098</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.815.262</b>	<b>42.912.688</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>13</b>		
<b>Nøgleoplysninger</b>	<b>14</b>		
<b>Andelsværdiberegning</b>	<b>15</b>		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat .....	48.871	46.302	
Bygningsforsikring .....	49.921	49.135	
Glasforsikring .....	2.450	2.421	
Erhvervsansvarsforsikring .....	3.866	3.807	
Arbejdsskadeforsikring .....	1.511	1.373	
	<b>106.619</b>	<b>103.038</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>2</b>
Elektricitet .....	4.249	3.477	
Vandforbrug .....	35.543	39.229	
Renovation .....	19.137	18.918	
	<b>58.929</b>	<b>61.624</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>3</b>
Ejendomsservice .....	24.000	36.450	
Snerydning .....	0	7.656	
	<b>24.000</b>	<b>44.106</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>4</b>
Blikkenslager .....	12.900	268	
Murer .....	0	77.545	
Tømrer og snedker .....	47.706	0	
Elektriker .....	4.067	0	
Maler .....	17.213	0	
Fællesarealer .....	0	728	
Låseservice .....	293	4.155	
Graffiti .....	6.526	6.349	
Gartner .....	140	988	
	<b>88.845</b>	<b>90.033</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration .....	37.024	36.743	
Anden administration .....	5.500	1.500	
Revision .....	18.250	18.250	
Revision vedrørende tidligere år .....	-1.000	0	
Kontingenter/abonnementer .....	1.794	2.045	
Ingeniør .....	9.000	0	
Kontorartikler mv .....	0	399	
Porto/gebyrer/stempel .....	1.644	1.279	
Handelsværdiurdering .....	14.070	14.250	
Målerpasning og varmeregnskab .....	10.766	10.483	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder .....	199	814	
Diverse omkostninger .....	0	1.070	
	<b>97.247</b>	<b>86.833</b>	

## NOTER

		2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger bank.....		18	0	6
Prioritetsrenter.....		206.637	262.269	
Låneomkostninger og kurstab.....		308.819	0	
Diverse renteomkostninger.....		7	0	
		<b>515.481</b>	<b>262.269</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan	7
Kostpris 1. marts 2019.....	9.446.532	0	0	
Tilgang.....	0	140.000	41.938	
Kostpris 29. februar 2020.....	<b>9.446.532</b>	<b>140.000</b>	<b>41.938</b>	
Opskrivninger 1. marts 2019.....	32.353.468	0	0	
Årets opskrivninger .....	1.900.000	0	0	
Opskrivninger 29. februar 2020.....	<b>34.253.468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2020.....	<b>43.700.000</b>	<b>140.000</b>	<b>41.938</b>	
		<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt ejendomsskat.....		23.812	22.441	8
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....		46.303	44.161	
		<b>70.115</b>	<b>66.602</b>	
<b>Egenkapital</b>				
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2019.....	869.500	32.353.468	53.622	33.276.590
Årets tilgang.....		1.900.000		1.900.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-114.214	-114.214
Afdrag på prioritetsgæld.....			102.426	102.426
Egenkapital 29. februar 2020.....	<b>869.500</b>	<b>34.253.468</b>	<b>41.834</b>	<b>35.164.802</b>

## NOTER

						Note
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>10</b>

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 5.505.000.....	5.505.000	0	53.658	0	0
Nykredit 3.915.000.....	3.717.767	76.323	56.109	0	0
Nykredit 3.751.000.....	0	26.103	24.793	3.724.897	3.819.648
Nykredit 5.706.000.....	0	0	72.077	5.706.000	5.706.000
	<b>9.222.767</b>	<b>102.426</b>	<b>206.637</b>	<b>9.430.897</b>	<b>9.525.648</b>

Lån nr. 1 er indfriet i år.

Lån nr. 2 er indfriet i år.

Lån nr. 3 er et kontantlån med en rente på 1,1780 % og en restløbetid på 29 år og 9 måneder.

Lån nr. 4 er et obligationslån med en rente på 1,500 % og en restløbetid på 29 år og 3 måneder.

	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Anden gæld</b>			<b>11</b>
Frederiksberg VVS.....	0	240.000	
Valuarvurdering.....	14.000	15.000	
Skyldig revision.....	18.250	19.000	
TJ Ejendomsservice, trappevask.....	0	7.531	
Graffiti.....	1.105	1.075	
Skyldige renter.....	27.865	41.991	
Diverse omkostningskreditorer.....	33.250	0	
	<b>94.470</b>	<b>324.597</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>12</b>
Indbetalt a conto varme.....	179.410	179.020	
Afholdte varmeudgifter.....	-96.647	-90.286	
	<b>82.763</b>	<b>88.734</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **13**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.431 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 29. februar 2020 udgør 43.700 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	29-02-2020		29-2-2019	29-2-2018
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>9</b>	<b>1.613</b>	<b>1.613</b>

	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
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.700.000	27.092	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

## 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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	545
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	12	119	-7

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.742
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.404
K3 Teknisk andelsværdi	27.146

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	74	56	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	124	25	0
M3 Vedligeholdelse i alt	198	81	55

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78 %
--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	60	62	64

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

15

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 35.164.802.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 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.

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 2020.....		35.164.802
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>43.700.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.430.897	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.525.648</u>	-94.751
Foreningens formue pr. 29. februar 2020.....		<b>35.070.051</b>

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:

$$\frac{35.070.051}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 40,3336.

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. MARTS - 29. FEBRUAR**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2020/21</b>	<b>Regnskab 2019/20</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	879.000	879.338
<b>Indtægter.....</b>	<b>879.000</b>	<b>879.338</b>
Ejendomsskat.....	-52.000	-48.871
Bygningsforsikring.....	-52.000	-49.921
Glasforsikring.....	-3.000	-2.450
Erhvervsansvarsforsikring.....	-4.000	-3.866
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.000	-1.511
Elektricitet.....	-5.000	-4.249
Vandforbrug.....	-44.000	-35.543
Renovation.....	-20.000	-19.137
Ejendomsservice.....	-24.000	-24.000
Vedligeholdelse, løbende.....	-310.000	-88.845
Administration.....	-37.000	-37.024
Anden administration.....	-2.000	-5.500
Revision.....	-19.000	-18.250
Revision vedrørende tidligere år.....	0	1.000
Ingeniør.....	0	-9.000
Kontingenter/abonnementer.....	-2.000	-1.794
Kontorartikler mv.....	-1.000	0
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-1.644
Handelsværdivurdering.....	-15.000	-14.070
Målerpasning og varmeregnskab.....	-12.000	-10.766
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.000	-199
Renteindtægter bank.....	0	-5
Diverse renteomkostninger.....	0	-25
Prioritetsrenter.....	-167.000	-206.637
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-308.819
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-774.000</b>	<b>-891.126</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>105.000</b>	<b>-11.788</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-105.000	-102.426
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-114.214</b>
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>713.761</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>713.761</b>	

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2020-06-05 13:33:45Z

NEM ID 

## Jens Birger Blicher Bendtsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2020-06-05 14:41:30Z

NEM ID 

## Karl Janus Køster-Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952  
IP: 62.199.xxx.xxx  
2020-06-14 16:58:42Z

NEM ID 

## Michelle Francati

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745  
IP: 109.57.xxx.xxx  
2020-07-12 20:51:44Z

NEM ID 

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915  
IP: 77.243.xxx.xxx  
2020-07-13 07:59:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 05UU4-QIUJL-IXM01-EM3FO-HPTTX-2JAK1

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>