



Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELSBOIGFORENINGEN VODROFFSVEJ 13 - 723

ÅRSRAPPORT

1. MARTS 2025 - 28. FEBRUAR 2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. marts 2025 - 28. februar 2026	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	18-19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723 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 2025 - 28. februar 2026
Bestyrelse	Martin Betzer, formand Janus Køster-Rasmussen Filip Francati
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 for Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723.

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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. maj 2026

Bestyrelse:

Martin Betzer
Formand

Janus Køster-Rasmussen

Filip Francati

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026. 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 2026.

København, den 21. maj 2026

Administrator:

By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723 for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026, 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 21. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27740

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723 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
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	16.254	16.254
Valuarvurdering tillagt efterfølgende forbedringer.....	30.166	30.166
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.930	8.930
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	9.269	9.269
Foreslået andelsværdi.....	22.077	22.077
Reserver uden for andelsværdi.....	1.736	1.736

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	387
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel.....	896

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	17 %
Øvrige omkostninger.....	52 %
Finansielle poster, netto.....	31 %
Afdrag.....	0 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021/22 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		40,43	42,64	42,40	39,71

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboigforeningen Vodroffsvej 13 - 723 for 2025/26 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "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 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.338	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.338	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-134.732	-122.579	-126.371
Forbrugsafgifter.....	2	-124.294	-103.383	-88.593
Renholdelse.....	3	-47.096	-40.000	-28.418
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-148.998	-196.385	-48.345
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	0	0	-1.922.268
Administrationsomkostninger.....	6	-155.005	-126.991	-119.602
OMKOSTNINGER.....		-610.125	-589.338	-2.333.597
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		269.213	290.000	-1.454.259
Andre finansielle indtægter.....		0	0	91
Andre finansielle omkostninger.....	7	-277.079	-290.000	-278.678
Finansielle poster.....		-277.079	-290.000	-278.587
ÅRETS RESULTAT.....		-7.866	0	-1.732.846
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-7.866	0	-1.732.846
DISPONERET I ALT.....		-7.866	0	-1.732.846
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-7.866	0	-1.732.846
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-7.866	0	-1.732.846

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Grunde og bygninger.....		14.404.828	14.404.828
Materielle anlægsaktiver.....	8	14.404.828	14.404.828
ANLÆGSAKTIVER.....		14.404.828	14.404.828
Periodeafgrænsningsposter.....	9	59.756	81.033
Tilgodehavender.....		59.756	81.033
Likvide beholdninger.....		119.439	95.149
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		179.195	176.182
AKTIVER.....		14.584.023	14.581.010
PASSIVER			
Andelsindskud.....		869.500	869.500
Overført resultat.....		-1.415.285	-1.407.419
EGENKAPITAL.....		-545.785	-537.919
Prioritetsgæld.....	10	14.976.000	14.976.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.976.000	14.976.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.802	28.081
Anden gæld.....	11	88.379	53.144
Varmeregnskab.....	12	57.627	61.704
Kortfristede gældsforpligtelser.....		153.808	142.929
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.129.808	15.118.929
PASSIVER.....		14.584.023	14.581.010
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 28. FEBRUAR

EGENKAPITAL	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	869.500	869.500
	869.500	869.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.407.419	325.427
Rest af årets resultat.....	-7.866	-1.732.846
	-1.415.285	-1.407.419
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-545.785	-537.919
EGENKAPITAL.....	-545.785	-537.919

NOTER

	2025/26 kr.	2024/25 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	66.573	61.034	
Bygningsforsikring.....	57.649	55.259	
Glasforsikring.....	2.975	2.854	
Erhvervsansvarsforsikring.....	4.904	4.904	
Arbejdsskade-forsikring.....	2.631	2.320	
	134.732	126.371	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	8.506	9.560	
Vandforbrug.....	59.801	57.342	
Renovation.....	55.987	21.691	
	124.294	88.593	
Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	36.631	25.763	
Snerydning.....	9.943	2.655	
Skadedyrsbekæmpelse.....	522	0	
	47.096	28.418	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager.....	3.806	0	
Brandalarm service.....	38.720	13.704	
Maler.....	0	335	
Varmeanlæg.....	33.768	0	
kloak service.....	26.516	0	
Låseservice.....	5.919	0	
Elevator.....	17.658	5.476	
Graffiti.....	7.697	7.488	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	19.617	
Elevatorservice.....	7.584	1.725	
hjertestarter.....	7.330	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	0	
	148.998	48.345	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Gavlisolering, nye vinduer og reetablering.....	0	1.922.268	
	0	1.922.268	

NOTER

	2025/26 kr.	2024/25 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	42.848	41.600	
Anden administration.....	3.550	2.221	
Revision.....	21.000	20.585	
Revision vedrørende tidligere år.....	600	0	
Anden rådgivning.....	64.675	0	
Kontingenter/abonnementer.....	0	1.218	
Ingeniør.....	0	12.500	
Porto/gebyrer/stempel.....	4.926	18.360	
Målerpasning og varmeregnskab.....	14.279	14.671	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	2.051	1.279	
Affaldsgebyr.....	0	4.757	
Diverse omkostninger.....	1.076	2.411	
	155.005	119.602	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	23	1.072	
Prioritetsrenter.....	277.056	277.606	
	277.079	278.678	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. marts 2025.....		14.404.828	
Kostpris 28. februar 2026.....		14.404.828	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2026.....		14.404.828	
	2026 kr.	2025 kr.	
Periodeafgrænsningsposter			9
Forudbetalt ejendomsskat.....	0	26.153	
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....	59.756	54.880	
	59.756	81.033	

NOTER

						Note
						10

Prioritetsgæld

	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	6.609.610
Nykredit 5.341.000.....	5.341.000	0	98.808	5.341.000	3.663.926
	14.976.000	0	277.056	14.976.000	10.273.536
				2026	2025
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.976.000	14.976.000
	14.976.000	14.976.000

Informationer om indregnede lån

Lån nr. 1 er et obligationslån med hovedstol på 9.635.000 kr. og med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 25 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 25 år og 6 måneder.

	2026 kr.	2025 kr.
Anden gæld		
Skyldig revision.....	21.000	20.000
Skyldig vand og varme.....	0	1.906
TJ Ejendomsservice, trappevask.....	6.580	0
Skyldige renter.....	46.176	46.176
Diverse omkostningskreditorer.....	14.623	-14.938
	88.379	53.144

Varmeregnskab

Indbetalt a conto varme.....	-108.273	165.570
Afholdte varmeudgifter.....	165.900	-103.866
	57.627	61.704

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 500.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.976 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2026 udgør 14.405 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		28-02-2026	28-2-2025	28-2-2024
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	1.113	1.113
B2	Erhvervsandele	1	500	500
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	9	1.613	1.613

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	29. februar 2020			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.658.296		30.166	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	4.958.296		3.074	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.799.415		1.736	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6			

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

		2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	69	-1.074	-5

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	22.077
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.269
K3	Teknisk andelsværdi	31.346

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	94	30	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.192	0
M3	Vedligeholdelse i alt	94	1.222	92

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -545.785.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	14.404.828
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	21.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	26.217.923

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 2026.....	-545.785
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
Forbedringer lagt til vurderingen, altaner.....	890.471
Forbedringer lagt til vurderingen, gavlisolering, nye vinduer og reetablering.....	961.134
Forbedringer lagt til vurderingen, elevator.....	3.106.691
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.404.828</u>
	34.253.468
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.976.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.273.536</u>
	4.702.464
Hensat til imødegåelse af kursregulering.....	-2.799.415
Foreningens formue pr. 28. februar 2026.....	35.610.732

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:

$$\frac{35.610.732}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 40,9554.

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	3.051.178
Vodroffsvej 13 A, 2. th.....	84.500	3.460.732
Vodroffsvej 13 A, 3. tv.....	74.500	3.051.178
Vodroffsvej 13 A, 3. th.....	84.500	3.460.732
Vodroffsvej 13 A, 4. tv.....	73.000	2.989.745
Vodroffsvej 13 A, 4. th.....	84.500	3.460.732
Vodroffsvej 13 A, 5.	68.000	2.784.968
Vodroffsvej 13 B, st.....	33.500	1.372.006
Vodroffsvej 13	292.500	11.979.458
	869.500	35.610.732