

ANDELSBOLIGFORENINGEN VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

1. MARTS 2020 - 28. FEBRUAR 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. marts 2020 - 28. februar 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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 2020 - 28. februar 2021
Bestyrelse	Michelle Francati, formand Janus Køster-Rasmussen Jens Bendtsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Anker Heegaards Gade 4-6 1780 København

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021 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. 28. februar 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021.

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 11. maj 2021

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 2020 - 28. februar 2021. 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 2021.

Slagelse, den 11. maj 2021

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 2020 - 28. februar 2021, 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. 28. februar 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021 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 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, 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 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 11. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	8	1.113
Erhvervsandele.....	1	500
	9	1.613

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	13.019	13.019
Valuarvurdering.....	27.092	27.092
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	5.195	5.195
Foreslået andelsværdi.....	22.009	22.009

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	545
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	10 %
Øvrige omkostninger.....	46 %
Finansielle poster, netto.....	27 %
Afdrag.....	17 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		40,33	38,17	31,27	28,46

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 mærket af færre omkostninger grundet mindre vedligeholdelse i året. Det har haft en positiv effekt på resultatet.

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 2020/21 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

Beregningsen 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 - 28. FEBRUAR

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.000	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-110.617	-113.000	-106.619
Forbrugsafgifter.....	2	-66.351	-69.000	-58.929
Renholdelse.....	3	-32.688	-24.000	-24.000
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-61.415	-310.000	-88.845
Administrationsomkostninger.....	5	-75.959	-91.000	-97.247
OMKOSTNINGER.....		-347.030	-607.000	-375.640
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		532.308	272.000	503.698
Andre finansielle indtægter.....		0	0	-5
Andre finansielle omkostninger.....	6	-168.824	-167.000	-515.481
Finansielle poster.....		-168.824	-167.000	-515.486
ÅRETS RESULTAT.....		363.484	105.000	-11.788
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		105.184	105.000	102.426
Overført restandel af årets resultat.....		258.300	0	-114.214
DISPONERET I ALT.....		363.484	105.000	-11.788

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		43.700.000	43.700.000
Igangværende byggesag, elevator.....		140.000	140.000
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		68.063	41.938
Materielle anlægsaktiver.....	7	43.908.063	43.881.938
ANLÆGSAKTIVER.....		43.908.063	43.881.938
Tilgodehavende boligafgift.....		0	4.000
Andre tilgodehavender.....	8	800.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	9	71.969	70.115
Tilgodehavender.....		871.969	74.115
Likvide beholdninger.....		200.823	859.209
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.072.792	933.324
AKTIVER.....		44.980.855	44.815.262
PASSIVER			
Andelskapital.....		869.500	869.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		34.253.468	34.253.468
Overført resultat.....		405.317	41.834
EGENKAPITAL.....		35.528.285	35.164.802
Prioritetsgæld.....	10	9.325.713	9.430.897
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.325.713	9.430.897
Forudbetalt boligafgift.....		0	42.330
Anden gæld.....	11	51.930	94.470
Varmeregnskab.....	12	74.927	82.763
Kortfristede gældsforpligtelser.....		126.857	219.563
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.452.570	9.650.460
PASSIVER.....		44.980.855	44.815.262
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2020.....	869.500	34.253.468	41.833	35.164.801
Forslag til årets resultatdisponering.....			258.300	258.300
Afdrag på prioritetsgæld.....			105.184	105.184
Egenkapital 28. februar 2021.....	869.500	34.253.468	405.317	35.528.285

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	51.757	48.871	
Bygningsforsikring	50.601	49.921	
Glasforsikring	2.481	2.450	
Erhvervsansvarsforsikring	4.163	3.866	
Arbejdsskadeforsikring	1.615	1.511	
	110.617	106.619	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	4.463	4.249	
Vandforbrug	41.373	35.543	
Renovation	20.515	19.137	
	66.351	58.929	
 Renholdelse			3
Ejendomsservice	29.225	24.000	
Øvrig renholdelse	94	0	
Snerydning	3.369	0	
	32.688	24.000	
 Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager	8.225	12.900	
Murer	8.680	0	
Tømrer og snedker	4.375	47.706	
Elektriker	0	4.067	
Maler	0	17.213	
Låseservice	1.212	293	
Materialer	679	0	
Graffiti	6.708	6.526	
Porttelefon	28.581	0	
Gartner	2.955	140	
	61.415	88.845	

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	37.245	37.024	
Anden administration.....	4.000	5.500	
Revision.....	18.500	18.250	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-1.000	
Kontingenter/abonnementer.....	1.859	1.794	
Ingeniør.....	0	9.000	
Småanskaffelser.....	375	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	752	1.644	
Tab på tilgodehavender.....	2.560	0	
Handelsværdiurdering.....	-1.500	14.070	
Målerpasning og varmeregnskab.....	11.149	10.766	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	1.019	199	
	75.959	97.247	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	1.556	18	
Prioritetsrenter.....	166.572	206.637	
Låneomkostninger og kurstab.....	0	308.819	
Diverse renteomkostninger.....	696	7	
	168.824	515.481	
Materielle anlægsaktiver			7
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan
Kostpris 1. marts 2020.....	9.446.532	140.000	41.938
Tilgang.....	0	0	26.125
Kostpris 28. februar 2021.....	9.446.532	140.000	68.063
Opskrivninger 1. marts 2020.....	34.253.468	0	0
Opskrivninger 28. februar 2021.....	34.253.468	0	0
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2021.....	43.700.000	140.000	68.063
		2021 kr.	2020 kr.
Andre tilgodehavender			8
Skattekonto.....	800.000	0	
	800.000	0	
Periodeafgrænsningsposter			9
Forudbetalt ejendomsskat.....	25.485	23.812	
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....	46.484	46.303	
	71.969	70.115	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 3.751.000.....	3.724.897	105.184	58.158	3.619.713	3.625.678
Nykredit 5.706.000.....	5.706.000	0	108.414	5.706.000	5.728.539
	9.430.897	105.184	166.572	9.325.713	9.354.217

Lån nr. 1 er et kontantlån med hovedstol på 3.751.000 kr. med en rente på 1,1780 % og en restløbetid på 28 år og 6 måneder.

Lån nr. 2 er et obligationslån med hovedstol på 5.706.000 kr. med en rente på 1,500 % og en restløbetid på 28 år og 3 måneder.

	2021 kr.	2020 kr.
Anden gæld		
Valuarvurdering.....	0	14.000
Skyldig revision.....	18.500	18.250
Graffiti.....	1.136	1.105
Skyldige renter.....	27.589	27.865
Diverse omkostningskreditører.....	4.705	33.250
	51.930	94.470

11

Varmeregnskab

12

Indbetalt a conto varme.....	162.156	179.410
Afholdte varmeudgifter.....	-87.229	-96.647
	74.927	82.763

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.326 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2021 udgør 43.700 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		28-02-2021	28-2-2020	28-2-2019
		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	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
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?		☒
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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	119	-7	225

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.009
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.195
K3 Teknisk andelsværdi	27.204

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	56	55	38
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	25	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	81	55	38

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	62	64	65

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 35.528.285.

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.

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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen 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 2021.....	35.528.285
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>43.700.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.325.713
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.354.217</u>
	-28.504
Foreningens formue pr. 28. februar 2021.....	35.499.781

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:

$$\frac{35.499.781}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 40,8278.

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget	Regnskab
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Boligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-54.000	-51.757
Bygningsforsikring.....	-52.000	-50.601
Glasforsikring.....	-2.500	-2.481
Erhvervsansvarsforsikring.....	-5.000	-4.163
Arbejdsskadeforsikring.....	-1.500	-1.615
Elektricitet.....	-5.000	-4.463
Vandforbrug.....	-42.000	-41.373
Renovation.....	-22.000	-20.515
Ejendomsservice.....	-30.000	-29.225
Hovedrengøring.....	-6.000	0
Snerydning.....	-5.000	-3.369
Vedligeholdelse, løbende.....	-303.000	-61.415
Småanskaffelser.....	-1.000	-375
Administration.....	-37.000	-37.245
Anden administration.....	-4.000	-4.000
Revision.....	-19.000	-18.500
Øvrig renholdelse.....	-1.000	-94
Kontingenter/abonnementer.....	-2.000	-1.859
Porto/gebyrer/stempel.....	-1.000	-752
Handelsværdiurdering.....	0	1.500
Målerpasning og varmeregnskab.....	-12.000	-11.149
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-3.000	-1.019
Renteomkostninger bank.....	0	-1.556
Diverse renteomkostninger.....	0	-696
Prioritetsrenter.....	-165.000	-166.572
Tab på tilgodehavender.....	0	-2.560
Omkostninger.....	-773.000	-515.854
ÅRETS RESULTAT.....	106.000	363.484
Afdrag på prioritetsgæld.....	-106.000	-105.184
Nettoresultat.....	0	258.300
Disponibel beholdning, primo.....	945.935	
Disponibel beholdning, ultimo.....	945.935	

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-05-13 07:47:49Z

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-13 08:43:22Z

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-16 17:54:02Z

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 80.165.xxx.xxx

2021-05-17 09:06:56Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-05-17 09:23:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N4XLN-ANBL3-YK4X6-64ZFT-UDDBD-K4EM1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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