



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 2021 - 28. FEBRUAR 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. marts 2021 - 28. februar 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C Ejendomme: Matr.nr. 24cy, Frederiksberg CVR-nr.: 27 15 08 10 Stiftet: 7. oktober 2002 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. marts 2021 - 28. februar 2022
Bestyrelse	Janus Køster-Rasmussen, formand Michelle Francati, næstformand Jens Bendtsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022 for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. juni 2022

Bestyrelse:

Janus Køster-Rasmussen
Formand

Michelle Francati
Næstformand

Jens Bendtsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022. 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 2022.

Slagelse, den 7. juni 2022

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 2021 - 28. februar 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2021 - 28. februar 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. juni 2022

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).....	6.456	6.456
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.920	5.920
Foreslået andelsværdi.....	21.408	21.408

Kr. pr. m²

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

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	4 %
Øvrige omkostninger.....	22 %
Finansielle poster, netto.....	70 %
Afdrag.....	4 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017/18 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		40,83	40,33	38,17	31,27

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 markedrenter 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 til låneomlægning for 702 tkr. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter status har foreningen fået byggetilladelser til projekterne vedrørende elevator, altaner og vinduer. Elevatorprojektet er allerede påbegyndt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B for 2021/22 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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		879.338	879.000	879.338
INDTÆGTER.....		879.338	879.000	879.338
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-110.988	-115.000	-110.617
Forbrugsafgifter.....	2	-71.606	-69.000	-66.351
Renholdelse.....	3	-31.063	-42.000	-32.688
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-54.575	-303.000	-61.415
Administrationsomkostninger.....	5	-81.990	-79.000	-75.959
OMKOSTNINGER.....		-350.222	-608.000	-347.030
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		529.116	271.000	532.308
Andre finansielle omkostninger.....	6	-940.145	-165.000	-168.824
ÅRETS RESULTAT.....		-411.029	106.000	363.484
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-411.029	106.000	363.484
DISPONERET I ALT.....		-411.029	106.000	363.484
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-411.029	106.000	363.484
Afdrag på prioritetsgæld.....		-53.058	-106.000	-105.184
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-464.087	0	258.300

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		44.110.228	43.700.000
Igangværende byggesag, elevator.....		689.772	140.000
Igangværende byggesag, vinduer og altan.....		276.921	68.063
Materielle anlægsaktiver.....	7	45.076.921	43.908.063
ANLÆGSAKTIVER.....		45.076.921	43.908.063
Andre tilgodehavender.....	8	5.400.000	800.000
Periodeafgrænsningsposter.....	9	73.334	71.969
Tilgodehavender.....		5.473.334	871.969
Likvide beholdninger.....		198.613	200.823
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.671.947	1.072.792
AKTIVER.....		50.748.868	44.980.855
PASSIVER			
Andelsindskud.....		869.500	869.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		34.663.696	34.253.468
Overført resultat.....		-5.712	405.317
EGENKAPITAL.....		35.527.484	35.528.285
Prioritetsgæld.....	10	14.976.000	9.272.655
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.976.000	9.272.655
Prioritetsgæld.....	10	0	53.058
Anden gæld.....	11	180.363	51.930
Varmeregnskab.....	12	65.021	74.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....		245.384	179.915
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.221.384	9.452.570
PASSIVER.....		50.748.868	44.980.855
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 28. FEBRUAR

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	869.500	869.500
	869.500	869.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	34.253.468	34.253.468
Årets tilgang.....	410.228	0
	34.663.696	34.253.468
Overført resultat mv.		
Primo.....	405.317	41.833
Rest af årets resultat.....	-411.029	363.484
	-5.712	405.317
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	35.527.484	35.528.285
EGENKAPITAL.....	35.527.484	35.528.285

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	54.889	51.757	
Bygningsforsikring	47.685	50.601	
Glasforsikring	2.500	2.481	
Erhvervsansvarsforsikring	4.163	4.163	
Arbejdsskedeforsikring	1.751	1.615	
	110.988	110.617	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	5.057	4.463	
Vandforbrug	44.653	41.373	
Renovation	21.896	20.515	
	71.606	66.351	
Renholdelse			3
Ejendomsservice	29.225	29.225	
Øvrig renholdelse	0	94	
Snerydning	1.838	3.369	
	31.063	32.688	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager	0	8.225	
Murer	0	8.680	
Tømrer og snedker	0	4.375	
Elektriker	19.552	0	
Varmeanlæg	805	0	
Fællesarealer	24.982	0	
Låseservice	335	1.212	
Materialer	0	679	
Graffiti	6.895	6.708	
Porttelefon	0	28.581	
Gartner	1.080	2.955	
Diverse vedligeholdelse	926	0	
	54.575	61.415	

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	37.465	37.245	
Anden administration.....	1.500	4.000	
Revision.....	18.750	18.500	
Kontingenter/abonnementer.....	1.913	1.859	
Småanskaffelser.....	0	375	
Porto/gebyrer/stempel.....	743	752	
Tab på tilgodehavender.....	0	2.560	
Handelsværdivurdering.....	10.000	-1.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	11.440	11.149	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	179	1.019	
	81.990	75.959	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	2.133	1.556	
Prioritetsrenter.....	235.750	166.572	
Låneomkostninger og kurstab.....	702.262	0	
Diverse renteomkostninger.....	0	696	
	940.145	168.824	
Materielle anlægsaktiver			7
	Grunde og bygninger	Igangværende byggesag, elevator	Igangværende byggesag, vinduer og altan
Kostpris 1. marts 2021.....	9.446.532	140.000	68.063
Tilgang.....	0	549.772	208.858
Kostpris 28. februar 2022.....	9.446.532	689.772	276.921
Opskrivninger 1. marts 2021.....	34.253.468	0	0
Årets opskrivninger.....	410.228	0	0
Opskrivninger 28. februar 2022.....	34.663.696	0	0
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2022.....	44.110.228	689.772	276.921
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.446.532 kr.			
Opskrivning til handelsværdi omfatter grunde og bygninger tillige med elevatorprojektet.			
	2022 kr.	2021 kr.	
Andre tilgodehavender			8
Skattekonto.....	5.400.000	800.000	
	5.400.000	800.000	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			9
Forudbetalt ejendomsskat.....	26.141	25.485	
Forudbetalt forsikringer og kontingent.....	47.193	46.484	
	73.334	71.969	

Prioritetsgæld

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 3.751.000.....	3.619.713	53.058	19.094	0	0
Nykredit 5.706.000.....	5.706.000	0	36.439	0	0
Nykredit 9.635.000.....	0	0	118.647	9.635.000	8.424.651
Nykredit 5.341.000.....	0	0	61.570	5.341.000	4.670.064
	9.325.713	53.058	235.750	14.976.000	13.094.715
				2022 kr.	2021 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	0	53.058
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.976.000	9.272.655
	14.976.000	9.325.713

Informationer om indregnede lån

Lån nr. 1 er et kontantlån med hovedstol på 3.751.000 kr. med en rente på 1,1780 %. Lånet er indfriet i indeværende år.

Lån nr. 2 er et obligationslån med hovedstol på 5.706.000 kr. med en rente på 1,500 %. Lånet er indfriet i indeværende år.

Lån nr. 3 er et obligationslån med hovedstol på 9.635.000 kr. med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 29 år og 3 måneder.

Lån nr. 4 er et obligationslån med hovedstol på 5.341.000 kr. med en rente på 1,500 %. Lånet er afdragsfrit. Lånets restløbetid er 29 år og 6 måneder.

	2022 kr.	2021 kr.	11
Anden gæld			
Valuarvurdering.....	10.000	0	
Skyldig revision.....	18.750	18.500	
Graffiti.....	1.168	1.136	
Skyldige renter.....	46.176	27.589	
Diverse omkostningskreditorer.....	104.269	4.705	
	180.363	51.930	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme.....	154.770	162.156	
Afholdte varmeudgifter.....	-89.749	-87.229	
	65.021	74.927	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.976 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2022 udgør 44.800 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	28-02-2022		28-2-2021	28-2-2020
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	1.113	1.113
B2	Erhvervsandele	1	500	500
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	9	1.613	1.613

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.700.000		27.092
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000		930
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	-7	225	-255

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	21.408
K2	5.920
K3	27.328

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	55	38	34
M2	0	0	0
M3	55	38	34

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	64	65	33

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. 35.527.484.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	10.413.225
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 31. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede, til en kontant handelspris på kr. 43.700.000 pr. 29. februar 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

På foreningens generalforsamlinger er det besluttet at anvende denne fastholdte vurdering til fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 28. februar 2022.....		35.527.484
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>45.076.921</u>	-1.376.921
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.976.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.094.715</u>	1.881.285
Hensat til imødegåelse af kursregulering og byggesager.....		-1.500.000
Foreningens formue pr. 28. februar 2022.....		34.531.848

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:

$$\frac{34.531.848}{869.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 39,7146.

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22
	kr.	kr.
Boligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-55.000	-54.889
Bygningsforsikring.....	-48.000	-47.685
Glasforsikring.....	-2.500	-2.500
Erhvervsansvarsforsikring.....	-4.000	-4.163
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.000	-1.751
Elektricitet.....	-7.000	-5.057
Vandforbrug.....	-44.000	-44.653
Renovation.....	-27.000	-21.896
Ejendomsservice.....	-29.000	-29.225
Snerydning.....	-2.000	-1.838
Vedligeholdelse, løbende.....	-100.000	-54.575
Administration.....	-38.000	-37.465
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-19.250	-18.750
Kontingenter/abonnementer.....	-2.000	-1.913
Porto/gebyrer/stempel.....	-1.000	-743
Handelsværdiurdering.....	-10.000	-10.000
Målerpasning og varmeregnskab.....	-12.000	-11.440
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.000	-179
Renteomkostninger bank.....	-2.000	-2.133
Prioritetsrenter.....	-277.000	-235.750
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-702.262
Omkostninger.....	-684.750	-1.290.367
ÅRETS RESULTAT.....	194.250	-411.029
Afdrag på prioritetsgæld.....	0	-53.058
Nettoresultat.....	194.250	-464.087
Likviditetsforskydning.....	194.250	
Disponibel beholdning, primo.....	5.426.563	
Disponibel beholdning, ultimo.....	5.620.813	

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 Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-07 11:35:54 UTC

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-07 13:21:27 UTC

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

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

IP: 195.137.xxx.xxx

2022-06-09 10:47:56 UTC

Mit 

Michelle Francati

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vodroffsvej 13 A-B

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-21 21:14:12 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-06-22 05:03:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GTLWG-FASCJ-6USPF-CCFYN-55E6M-00QAE

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>