

John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Henrik Ladewig (Revisor CMA,HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)

Revisors
eksemplar

Andelsboligforeningen
Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1 - 3

Årsregnskab for 2013

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3.

Beliggende

Rolighedsvej 22 og N.J. Fjords Allé 1-3

1957 Frederiksberg C

matr. nr. 13 CT Frederiksberg

CVR-nr.: 80 53 93 12

Bestyrelse

Mikael Ballhausen (formand)

Niklas B. Nordkap

Mia Sundbo Garde

Martin Hilker

Claus Rønnov

Administrator

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23/4 2014.

Dirigent



Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen matr.nr. 13 ct Frederiksberg beliggende Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3.

Økonomisk udvikling

Resultatet for 2013 er bedre end budgetteret, hvilket skyldes færre vedligeholdelsesarbejder end ventet.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2013 og der er ingen planer herom i 2014.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 58.350.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 12/2 2014. Vurderingen er inklusiv værdi af altaner, som ikke indgår i andelskronen.

Ejendommens samlede areal andrager 3.296 m², som er fordelt med 3.031 m² bolig og 265 m² erhverv.

Den offentlige vurdering andrager kr. 48.000.000 pr. 1/10 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Forventet udvikling

På baggrund af den nuværende aktivitet forventes en stabil resultatmæssig udvikling.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2013 for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N. J. Fjords Allé 1 - 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

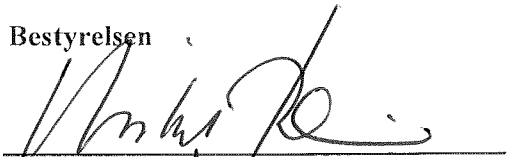
Frederiksberg, den 17. marts 2014

Administrator

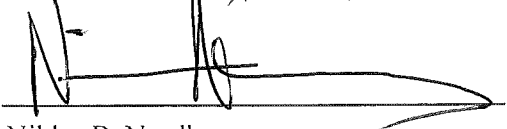


Administrationsfirmaet

Bestyrelsen



Mikael Ballhausen (formand)



Niklas B. Nordkap



Mia Sundbo Garde



Martin Hilker



Claus Rønnow

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3, for regnskabsåret 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Udtalelse om ledelsesberetningen

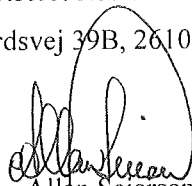
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 17. marts 2014

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre



Allan Seiersen

statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når andelsboligforeningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og der er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelig risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Indtægter og udgifter er periodiseret.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end da andelsboligforeningen anskaffede ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Selskabsskat

Selskabsskatten er afsat med 25 % excl. rentetillæg.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom er målt til handelsværdi ifølge valuarvurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Der afskrives på vaskemaskiner med en afskrivningsperiode på 10 år.

Altan, lejelejlighed afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2013, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2013.

Værdi af andele i andelsboligforeningens formue

Ved opgørelse af andelsboligforeningens formue værdiansættes ejendommen til højeste værdi af valuarvurdering og offentlig ejendomsvurdering, jf. lov om andelsboligforeninger § 5.

Resultatopgørelse for 2013

Note	2013 kr.	Budget 2013	2012 kr.
Indtægter			
1	301.664	300.000	292.727
	967.608	967.000	952.379
	3.060	5.000	5.145
	13.650	11.000	11.256
	41.063	30.000	49.447
	<u>1.327.045</u>	<u>1.313.000</u>	<u>1.310.954</u>
Udgifter			
2	324.211	500.000	989.888
3	222.223	218.100	230.784
4	104.523	131.900	120.432
5	79.761	98.800	114.674
	5.203	4.800	4.840
	<u>735.921</u>	<u>953.600</u>	<u>1.460.618</u>
6	113.137	119.600	173.454
7	61.718	88.000	88.499
	0	0	102
	-16.072	0	56.321
	<u>894.704</u>	<u>1.161.200</u>	<u>1.778.994</u>
	432.341	151.800	-468.040
	0	0	0
	<u>432.341</u>	<u>151.800</u>	<u>-468.040</u>
	-3.611	-3.600	-3.611
	<u>428.730</u>	<u>148.200</u>	<u>-471.651</u>
14	-34.062	0	156
	<u>394.668</u>	<u>148.200</u>	<u>-471.495</u>

Balance pr. 31/12 2013

Note	31/12 2013	31/12 2012
	kr.	kr.
AKTIVER		
	58.242.056	58.892.056
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg:	
	Altan, lejelejlighed	107.944
8	Materielle anlægsaktiver i alt	59.000.000
	Anlægsaktiver i alt	59.000.000
9	Antenneregnskab	0
	Mellemregning, altanprojekt	217.582
	Tilgodehavende skat	0
	Tilgodehavender	67.780
	Tilgodehavender i alt	302.029
	Kasse	0
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	731.501
	Sparekassen Vendsyssel, konto 9070 1622 288 350	0
	Sparekassen Vendsyssel, konto 9070 1622 811 681	734.623
	Nykredit Bank, konto 8117 3228546	703.662
	Likvide beholdninger i alt	1.687.141
	Omsætningsaktiver i alt	1.989.170
	Aktiver i alt	60.989.170

Balance pr. 31/12 2013

Note	31/12 2013	31/12 2012
	kr.	kr.
PASSIVER		
	255.675	255.675
	53.307.192	53.558.913
10	<u>53.562.867</u>	<u>53.814.588</u>
	1.390.000	1.390.000
11	<u>1.390.000</u>	<u>1.390.000</u>
	5.596	5.596
	41.244	56.638
	57.793	52.590
12	5.575.000	5.575.000
	0	0
	<u>5.679.633</u>	<u>5.689.824</u>
12	0	0
	41.032	39.548
13	41.886	55.210
	21.950	0
	<u>104.868</u>	<u>94.758</u>
	<u>5.784.501</u>	<u>5.784.582</u>
	<u>60.737.368</u>	<u>60.989.170</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2013	2012
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	233.489	224.915
Leje, beboelse	<u>68.175</u>	<u>67.812</u>
	<u>301.664</u>	<u>292.727</u>
2 Udvendig vedligeholdelse		
Blikkenslager	61.827	60.548
Snedker og tømrer	6.390	0
Elektriker	5.282	2.978
Rådgivningshonorarer incl. 5 års eftersyn altaner	8.178	0
Kloak	0	4.563
Låsesmed	0	11.588
Glarmester	0	3.776
Rottebekæmpelse	0	414
Reparation af tag	0	4.030
Varmeanlæg	8.997	16.232
Materialer, vaskeri og havedag	<u>17.929</u>	<u>18.878</u>
	108.603	123.007
Renovering af dræn og kloak	215.608	866.881
Overført fra hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>324.211</u>	<u>989.888</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter incl. renovation	154.770	170.706
Forsikringer	58.705	55.025
Abonnement, ABF	<u>8.748</u>	<u>5.053</u>
	<u>222.223</u>	<u>230.784</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	72.884	80.226
Elektricitet	<u>31.639</u>	<u>40.206</u>
	<u>104.523</u>	<u>120.432</u>

	2013	2012
	kr.	kr.
5 Renholdelse og vicevært		
Løn, vicevært	34.031	42.075
Trappevask (modregnet regulering tidligere år)	41.896	44.321
Rengøring inkl. hovedrengøring af trappe og vejsalt	3.834	28.278
	<u>79.761</u>	<u>114.674</u>
6 Administrationsomkostninger		
Administration	49.021	71.843
Revision	16.800	16.000
Varmeregnskab	15.004	12.294
Antenneregnskab	6.776	30.946
Kontorhold, porto og gebyrer	11.818	8.611
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	17.181	18.792
Valuarvurdering (modregnet regulering tidligere år)	-3.463	10.000
Varme, fælleslokale	0	4.968
	<u>113.137</u>	<u>173.454</u>
7 Ydelser, prioritetslån		
Renter, realkreditlån	61.718	88.499
Afdrag, realkreditlån	0	0
	<u>61.718</u>	<u>88.499</u>
8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg		
Saldo pr. 1/1 2013	58.892.056	4.304.779
Op- og nedskrivning	-646.389	54.590.888
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 9 år)	-3.611	-3.611
	<u>58.242.056</u>	<u>58.892.056</u>
Altan, lejelejlighed		
Saldo pr. 1/1 2013	107.944	107.944
Tilgang	0	0
	<u>107.944</u>	<u>107.944</u>

		2013	2012		
		kr.	kr.		
9	Antenneregnskab				
	Saldo pr. 1/1 2013	0	6.302		
	Kabel-tv, CopyDan afgift	128.682	113.024		
	Opkrævet aconto	-121.906	-88.380		
		6.776	30.946		
	Overført til drift	-6.776	-30.946		
		0	0		
10	Egenkapital	Andels- indskud	Opsparet formue	I alt	
	Egenkapital pr. 1/1 2013	255.675	53.558.913	53.814.588	
	Værdiregulering ejendom	0	-646.389	-646.389	
	Årets resultat	0	394.668	394.668	
	Egenkapital pr. 31/12 2013	255.675	53.307.192	53.562.867	
11	Hensættelser	Vindues- maling	Tag- renovering	Kælder- renovering	I alt
	Saldo pr. 1/1 2013	640.000	0	750.000	1.390.000
	Hensat i året	0	0	0	0
	Tilbageført i året	0	0	0	0
		640.000	0	750.000	1.390.000
12	Prioritetsgæld	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	DLR Kredit, kontantlån, F1, 0,5058%	61.718	0	5.575.000	5.587.246

Den samlede prioritetsgæld andrager kr. 5.575.000. Gælden er afdragsfri indtil 1/10 2020.

Prioritetsgæld skal refinansieres pr. 1/10 2014.

Lånet har en rest løbetid på 27 år.

	2013	2012
	kr.	kr.
13 Skyldige omkostninger		
Revision	16.800	16.000
SKAT	1.856	1.650
Diverse	14.667	3.598
Valuarvurdering	8.563	20.000
VVS m.v.	0	13.962
	<u>41.886</u>	<u>55.210</u>
14 Beregnede skatter		
Beregnet skat	33.950	0
Restskattetillæg	112	-156
	<u>34.062</u>	<u>-156</u>

15 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Andelsboligforeningen har stillet garanti over for andelshaveres lån, i alt kr. 21.263 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 12.

Andelsboligforeningen har håndpantset ejerpantebrev med hovestol kr. 1.900.000 til Danske Bank som sikkerhed for driftskredit.

Endelig har Andelsboligforeningen pantsat foreningens ejendom til DLR Kredit A/S til sikkerhed for realkreditlån stort kr. 5.575.000.

Ejendomsavancebeskatning:

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed.

Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. Selskabslovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem med andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed ved boliglejemaal. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i årsregnskabet, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Herudover har andelsboligforeningen ikke påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

16 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1 - 3 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Navn Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N. J. Fjords Alle 1-3
 Adresse c/o Administrationsfirmaet, Jagtvej 139, 2. tv., 2200 København N
 CVR-nr. 80 53 93 12

	<u>Antal</u>	<u>BBR m2</u>
Andelsboliger	27	2.910
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	1	121
Erhvervslejemål	3	265
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
	<u>31</u>	<u>3.296</u>

	<u>BBR-areal</u>	<u>Anden kilde</u>	<u>Opr. indskud</u>	<u>Andet</u>
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	

Foreningens stiftelsesår 1976
 Ejendommens opførelsesår 1897

Hæfter den enkelte andelshaver for mere end han har betalt for andelen Nej

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	<u>kr.</u>	<u>Gsn.kr./m2</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.350.000	17.703
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.390.000	422
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi		2,38%

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
Har foreningen modtaget offentlige tilskud der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Gsn. Kr. pr. andels-m2	
	<u>pr. år</u>	
Boligafgift		333
Erhvervslejeindtægter		881
Boliglejeindtægter		563

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Årets overskud (før afdrag) gsn. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	19	-162	148

	Gsn. Kr. pr. andels-m2	
Andelsværdi		17.028
Gæld - omsætningsaktiver		<u>1.167</u>
Teknisk andelsværdi		<u>18.195</u>

Vedligeholdelse løbende gsn. pr. m2	26	42	37
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gsn. m2	<u>487</u>	<u>298</u>	<u>74</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>513</u>	<u>340</u>	<u>111</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>90,20%</u>

	%
Andel af foreningens gæld der afdrages på	<u>0,00%</u>

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andelskroneberegning pr. 31. december 2013

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til lov om andelsforeninger § 5, stk. 2, litra b:

Til beregning af den største mulige salgspris for andelsboligerne skal man jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen.

a) Anskaffelsessummen	4.301.168
b) Handelsværdi pr. 31. december 2013 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner	54.337.754
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	48.000.000

Værdiansættelsesprincip b:

Maksimal beregning af andelskrone i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

		2013	
		kr.	
Egenkapital pr. 31/12 2013		53.562.867	
Valuarvurdering af 14/2 2014	58.350.000		
Egenbetalte altaner 21 stk., indeholdt i valuarvurdering	-4.000.000		
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	-58.350.000	-4.000.000	
Prioritetsgæld, restgæld	5.575.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.587.246	-12.246	
Reguleret formue pr. 31. december 2013		49.550.621	
Andelsindskud, ifølge balance		255.675	
Andelskroneværdi pr. 31. december 2013			
49.550.621	=		193.80
255.675			

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	31/12 2012	31/12 2011	31/12 2010	31/12 2009
Andelskroneværdi	201,51	204,32	204,19	205,10

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og ansvarlig valuar Peter Ryaa.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,20%.

Afkastprocenter svarer til forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Fordeling efter andelsindskud

Lejlighed	Fordeling		
	Andelsindskud	Egenkapital	Andelsværdi
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.142.438	2.907.048
Rolighedsvej 22, 1.th	10.500	2.199.707	2.034.933
Rolighedsvej 22, 2.tv	11.100	2.325.405	2.151.215
Rolighedsvej 22, 2.th	10.500	2.199.707	2.034.933
Rolighedsvej 22, 3.tv	11.100	2.325.405	2.151.215
Rolighedsvej 22, 3.th	10.500	2.199.707	2.034.933
Rolighedsvej 22, 4.tv	10.650	2.231.131	2.064.004
Rolighedsvej 22, 4.th	10.200	2.136.858	1.976.792
Rolighedsvej 22, 5.tv	10.500	2.199.707	2.034.933
Rolighedsvej 22, 5.th	8.250	1.728.341	1.598.876
N.J. Fjords Allé 1, st. tv	12.750	2.671.073	2.470.991
N.J. Fjords Allé 1, st.th	6.300	1.319.824	1.220.960
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv	7.950	1.665.492	1.540.735
N.J. Fjords Allé 1, 1.th	9.750	2.042.585	1.889.581
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv	7.950	1.665.492	1.540.735
N.J. Fjords Allé 1, 2.th	9.750	2.042.585	1.889.581
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv	7.950	1.665.492	1.540.735
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv	7.650	1.602.644	1.482.594
N.J. Fjords Allé 1, 4.th	9.450	1.979.736	1.831.440
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv	7.200	1.508.370	1.395.383
N.J. Fjords Allé 1, 5.th	8.250	1.728.341	1.598.876
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	1.806.901	1.671.552
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	1.885.463	1.744.228
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	1.885.463	1.744.228
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	1.885.463	1.744.228
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	1.822.614	1.686.087
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.696.917	1.569.806
	<u>255.675</u>	<u>53.562.867</u>	<u>49.550.622</u>

Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m ² x 563,43 kr.	68.175
Erhvervsleje, 240 m ² butik og 25 m ² kælder	233.489
Tab debitor, erhvervsleje	<u>16.072</u>
Lejeindtægt	317.736
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 520,43 kr.	<u>1.514.451</u>
	<u>1.832.187</u>
Udgifter for hele ejendommen	894.704
Tilbageført hensættelse	0
Tab debitor, erhvervsleje	16.072
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.203
Fremlejeindtægt	-3.060
Finansieringsindtægter	-41.063
Vaskeriindtægt	<u>-13.650</u>
	847.800
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 9 år)	<u>3.611</u>
	<u>851.411</u>
Skattemæssigt resultat	<u>980.776</u>
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>66.750</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
$\frac{980.776 \times 317.736}{1.832.187} =$	170.085
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	170.085
Underskud tidligere år, modregnet	<u>-34.285</u>
Skattepligtig indkomst	<u>135.800</u>
Selskabsskat, 25% af kr. 135.800	<u>33.950</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	33.950
Acontoskat, 2 x kr. 6.000	<u>-12.000</u>
	<u>21.950</u>

