

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)



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

Årsregnskab for 2014

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 22/4 2015.

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 2014 er dårligere end budgetteret, hvilket skyldes fuld gennemførelse af kælderprojekt.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2014 og der er ingen planer herom i 2015.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 59.000.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 3/3 2015. 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 2013.

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 2014 for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N. J. Fjords Allé 1 - 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

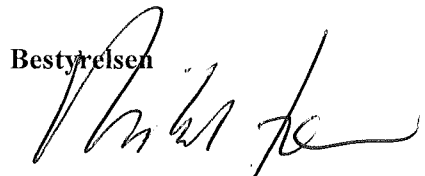
Frederiksberg, den 20. marts 2015

Administrator



Administrationsfirmaet

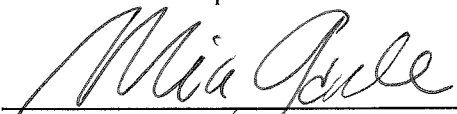
Bestyrelsen




Mikael Ballhausen (formand)



Niklas B. Nordkap



Mia Sundbo Gardé



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 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2014 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

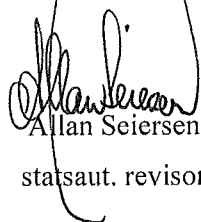
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 20. marts 2015

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 24,5 % 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 nettorealisationseværdien 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 2014, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2014.

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.

Øvrige noter

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for 2014

Note	2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret)	2013 kr.
Indtægter			
1	304.837	305.000	301.664
	Boligafgifter	1.011.000	967.608
	Fremlejeindtægt	5.000	3.060
	Vaskeriindtægt	11.000	13.650
	Renteindtægter	30.000	41.063
	<u>1.366.171</u>	<u>1.362.000</u>	<u>1.327.045</u>
Udgifter			
2	1.554.379	1.100.000	324.211
3	221.637	232.200	222.223
4	84.284	109.900	104.523
5	100.175	83.900	79.761
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.200	5.203
	<u>1.965.678</u>	<u>1.531.200</u>	<u>735.921</u>
6	113.690	119.900	113.137
7	64.028	62.000	61.718
	Renteudgifter	0	0
	Tab debitor, erhvervsleje (regulering til 2012)	0	-16.072
	<u>2.145.416</u>	<u>1.713.100</u>	<u>894.704</u>
	Resultat	-351.100	432.341
	Prioritetsafdrag	0	0
	Resultat af ordinær drift	-351.100	432.341
	Afskrivninger	-3.600	-3.611
	Resultat før skat	-354.700	428.730
14	-876	0	-34.062
	Årets resultat	-354.700	394.668

Balance pr. 31/12 2014

Note	31/12 2014	31/12 2013
	kr.	kr.
AKTIVER		
	58.892.056	58.242.056
	107.944	107.944
8	Materielle anlægsaktiver i alt	58.350.000
	Anlægsaktiver i alt	58.350.000
9	Antenneregnskab	0
	Mellemregning, altanprojekt	214.694
	Tilgodehavende skat	6.000
	Periodeafgrænsningsposter	22.521
	Tilgodehavender i alt	217.582
	Kasse	0
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	614.800
	Sparekassen Vendsyssel, konto 9070 1622 811 681	0
	Nykredit Bank, konto 8117 3228546	3.000
	Likvide beholdninger i alt	2.169.786
	Omsætningsaktiver i alt	2.387.368
	Aktiver i alt	60.737.368

Balance pr. 31/12 2014

Note		31/12 2014	31/12 2013
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	<u>53.177.071</u>	<u>53.307.192</u>
10	Egenkapital i alt	<u>53.432.746</u>	<u>53.562.867</u>
	Hensættelse til renovering	<u>640.000</u>	<u>1.390.000</u>
11	Hensatte forpligtelser i alt	<u>640.000</u>	<u>1.390.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	41.244	41.244
	Indvendig vedligeholdelse	62.996	57.793
12	Prioritetsgæld	5.575.000	5.575.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.684.836</u>	<u>5.679.633</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Varmeregnskab	14.128	41.032
9	Antenneregnskab	2.189	0
13	Skyldige omkostninger	87.116	41.886
	Skyldig skat	<u>0</u>	<u>21.950</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>103.433</u>	<u>104.868</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.788.269</u>	<u>5.784.501</u>
	Passiver i alt	<u>59.861.015</u>	<u>60.737.368</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	236.662	233.489
Leje, beboelse	<u>68.175</u>	<u>68.175</u>
	<u>304.837</u>	<u>301.664</u>
2 Udvendig vedligeholdelse		
Blikkenslager	15.407	61.827
Snedker og tømrer	15.047	6.390
Elektriker	12.200	5.282
Rådgivningshonorarer incl. 5 års eftersyn altaner	0	8.178
Maler	10.625	0
Låsesmed	1.855	0
Glarmester	1.327	0
Gennemgang af tag	8.193	0
Varmeanlæg	10.801	8.997
Materialer, vaskeri og havedag	<u>104.439</u>	<u>17.929</u>
	179.894	108.603
Renovering af dræn og kloak	0	215.608
Renovering af kælder	2.124.485	0
Overført fra hensættelse	<u>-750.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.554.379</u>	<u>324.211</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter incl. renovation	166.641	154.770
Forsikringer	49.920	58.705
Abonnement, ABF	<u>5.076</u>	<u>8.748</u>
	<u>221.637</u>	<u>222.223</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	64.832	72.884
Elektricitet	<u>19.452</u>	<u>31.639</u>
	<u>84.284</u>	<u>104.523</u>

	2014	2013
	kr.	kr.
5 Renholdelse og vicevært		
Løn, vicevært	42.125	34.031
Trappevask	50.062	41.896
Container	3.475	0
Rengøring inkl. hovedrengøring af trappe og vejsalt	4.513	3.834
	<u>100.175</u>	<u>79.761</u>
6 Administrationsomkostninger		
Administration	45.800	49.021
Administration - nye vedtægter og ekstraordinær generalforsamling	7.000	0
Revision	17.700	16.800
Varmeregnskab	16.041	15.004
Antenneregnskab	0	6.776
Kontorhold, porto og gebyrer	7.539	11.818
Beboerarrangement	2.423	0
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	17.187	17.181
Valuarvurdering (modregnet regulering tidligere år)	0	-3.463
Varme, fælleslokale	0	0
	<u>113.690</u>	<u>113.137</u>
7 Ydelser, prioritetslån		
Renter, realkreditlån	64.028	61.718
Afdrag, realkreditlån	0	0
	<u>64.028</u>	<u>61.718</u>
8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg		
Saldo pr. 1/1 2014	58.242.056	58.892.056
Op- og nedskrivning	653.611	-646.389
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	-3.611	-3.611
	<u>58.892.056</u>	<u>58.242.056</u>
Altan, lejelejlighed		
Saldo pr. 1/1 2014	107.944	107.944
Tilgang	0	0
	<u>107.944</u>	<u>107.944</u>

		2014	2013	
		kr.	kr.	
9 Antenneregnskab				
Saldo pr. 1/1 2014		0	24.170	
Kabel-tv, CopyDan afgift		125.871	104.512	
Opkrævet aconto		-128.060	-121.906	
		-2.189	6.776	
Overført til drift		0	-6.776	
		-2.189	0	
10 Egenkapital				
	Andels- indskud	Opsparet formue	I alt	
Egenkapital pr. 1/1 2014	255.675	53.307.192	53.562.867	
Værdiregulering ejendom	0	653.611	653.611	
Årets resultat	0	-783.732	-783.732	
Egenkapital pr. 31/12 2014	255.675	53.177.071	53.432.746	
11 Hensættelser	Vindues- maling	Tag- renovering	Kælder- renovering	I alt
Saldo pr. 1/1 2014	640.000	0	750.000	1.390.000
Hensat i året	0	0	0	0
Tilbageført i året	0	0	-750.000	-750.000
	640.000	0	0	640.000
12 Prioritetsgæld	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
DLR Kredit, kontantlån, F1, 0,4266%	64.028	0	5.575.000	5.583.458

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

Prioritetsgæld skal refinansieres pr. 1/10 2015.

Lånet har en rest løbetid på 26 år.

	2014	2013
	kr.	kr.
13 Skyldige omkostninger		
Revision	17.700	16.800
SKAT	1.426	1.856
Diverse	21.115	14.667
Valuarvurdering	0	8.563
VVS m.v.	<u>46.875</u>	<u>0</u>
	<u>87.116</u>	<u>41.886</u>
14 Beregnede skatter		
Beregnet skat	0	33.950
Restskattetillæg	<u>876</u>	<u>112</u>
	<u>876</u>	<u>34.062</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 hovedstol 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 boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten 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	59.000.000	17.900
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.390.000	422
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi		2,36%

	<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		347
Erhvervslejeindtægter		893
Boliglejeindtægter		563

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Årets overskud (før afdrag) gsn. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-162	148	-269

	Gsn. Kr. pr. andels-m2	
Andelsværdi		16.984
Gæld - omsætningsaktiver		<u>1.693</u>
Teknisk andelsværdi		<u>18.678</u>

Vedligeholdelse løbende gsn. pr. m2	42	37	62
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gsn. m2	<u>298</u>	<u>74</u>	<u>730</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>340</u>	<u>111</u>	<u>792</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>90,19%</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2014 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 2014 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner	54.991.542
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.

		2014	
		kr.	
Egenkapital pr. 31/12 2014		53.432.746	
Valuarvurdering af 3/3 2015	59.000.000		
Egenbetalte altaner 21 stk., indeholdt i valuarvurdering	-4.000.000		
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>-59.000.000</u>	-4.000.000	
Prioritetsgæld, restgæld	5.575.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.583.458</u>	-8.458	
Reguleret formue pr. 31. december 2014		<u>49.424.288</u>	
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>	
Andelskroneværdi pr. 31. december 2014			
49.424.288	=		<u>193.31</u>

255.675			

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
Andelskroneværdi	193,80	201,51	204,32	204,19

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 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

<u>Lejlighed</u>	<u>Andelsindskud</u>	Fordeling	
		<u>Egenkapital</u>	<u>Andelsværdi</u>
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.134.804	2.899.636
Rolighedsvej 22, 1.th	10.500	2.194.363	2.029.745
Rolighedsvej 22, 2.tv	11.100	2.319.755	2.145.730
Rolighedsvej 22, 2.th	10.500	2.194.363	2.029.745
Rolighedsvej 22, 3.tv	11.100	2.319.755	2.145.730
Rolighedsvej 22, 3.th	10.500	2.194.363	2.029.745
Rolighedsvej 22, 4.tv	10.650	2.225.711	2.058.741
Rolighedsvej 22, 4.th	10.200	2.131.667	1.971.752
Rolighedsvej 22, 5.tv	10.500	2.194.363	2.029.745
Rolighedsvej 22, 5.th	8.250	1.724.143	1.594.800
N.J. Fjords Allé 1, st. tv	12.750	2.664.584	2.464.691
N.J. Fjords Allé 1, st.th	6.300	1.316.618	1.217.847
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv	7.950	1.661.446	1.536.807
N.J. Fjords Allé 1, 1.th	9.750	2.037.623	1.884.763
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv	7.950	1.661.446	1.536.807
N.J. Fjords Allé 1, 2.th	9.750	2.037.623	1.884.763
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv	7.950	1.661.446	1.536.807
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv	7.650	1.598.750	1.478.814
N.J. Fjords Allé 1, 4.th	9.450	1.974.927	1.826.770
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv	7.200	1.504.705	1.391.825
N.J. Fjords Allé 1, 5.th	8.250	1.724.143	1.594.800
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	1.802.512	1.667.290
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	1.880.883	1.739.781
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	1.880.883	1.739.781
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	1.880.883	1.739.781
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	1.818.187	1.681.789
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.692.795	1.565.803
	<u>255.675</u>	<u>53.432.746</u>	<u>49.424.288</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	236.662
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
Lejeindtægt	304.837
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 520,43 kr.	<u>1.514.451</u>
	1.819.288
Udgifter for hele ejendommen	2.145.416
Tilbageført hensættelse	750.000
Tab debitor, erhvervsleje	-88.790
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.203
Fremlejeindtægt	-9.810
Finansieringsindtægter	-28.578
Vaskeriindtægt	<u>-12.102</u>
	2.750.933
Afskrivning vaskemaskiner	22.198
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	<u>3.611</u>
	<u>2.776.742</u>
Skattemæssigt resultat	-957.454
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>66.750</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
-957.454×304.837	

1.819.288	= -160.429
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	-160.429
Underskud tidligere år, modregnet	<u>0</u>
Skattepligtig indkomst	-160.429
Selskabsskat, 24,5% af kr. 0	<u>0</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	0
Acontoskat, 2 x kr. 3.000	<u>-6.000</u>
	<u>-6.000</u>

