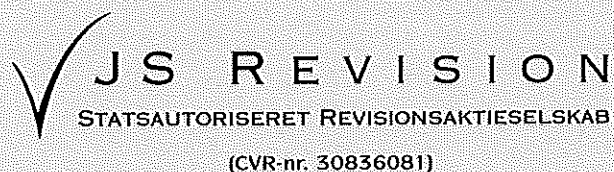


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)



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

Årsregnskab for 2015

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
CVR-nr. 30 83 60 81

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20/4 2016.

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 2015 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2015 og der er ingen planer herom i 2016.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 62.500.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 23/2 2016. 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 2014.

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 2015 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.

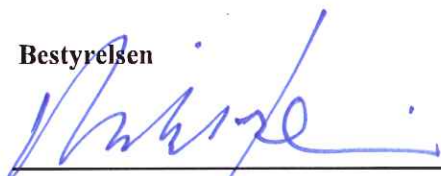
Frederiksberg, den 19. februar 2016

Administrator



Administrationsfirmaet

Bestyrelsen



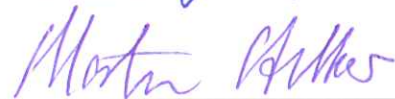
Mikael Ballhausen (formand)



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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2015 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 19. februar 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


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 23,5 % 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 nettorealisationsværdien 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 2015, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2015.

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 2015

Note		2015	Budget	2014
		kr.	2015	kr.
	Indtægter		(ej revideret)	
1	Lejeindtægt	308.071	305.000	304.837
	Boligafgifter	1.037.340	1.067.400	1.010.844
	Fremlejeindtægt	3.060	5.000	9.810
	Vaskeriindtægt	24.267	11.000	12.102
	Renteindtægter	17.315	25.000	28.578
		<u>1.390.053</u>	<u>1.413.400</u>	<u>1.366.171</u>
	Udgifter			
2	Vedligeholdelse	447.658	500.000	1.554.379
3	Skatter og forsikring	219.468	224.100	221.637
4	Forbrugsafgifter	115.164	88.600	84.284
5	Renholdelse og vicevært	113.068	105.400	100.175
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.324	5.200	5.203
		<u>900.682</u>	<u>923.300</u>	<u>1.965.678</u>
6	Administrationsomkostninger	168.288	120.900	113.690
7	Renter, prioritetslån	105.513	71.200	64.028
	Renteudgifter	4	0	2.020
	Tab debitor, erhvervsleje	0	0	0
		<u>1.174.487</u>	<u>1.115.400</u>	<u>2.145.416</u>
	Resultat	215.566	298.000	-779.245
12	Prioritetsafdrag	<u>-28.710</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat af ordinær drift	186.856	298.000	-779.245
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>-3.600</u>	<u>-3.611</u>
	Resultat før skat	186.856	294.400	-782.856
14	Beregnete skatter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-876</u>
	Årets resultat	<u>186.856</u>	<u>294.400</u>	<u>-783.732</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
AKTIVER		
	62.392.056	58.892.056
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg:	
	Altan, lejelejlighed	107.944
	<u>107.944</u>	<u>107.944</u>
8	Materielle anlægsaktiver i alt	59.000.000
	<u>62.500.000</u>	<u>59.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	59.000.000
	<u>62.500.000</u>	<u>59.000.000</u>
9	Antenneregnskab	0
	Mellemregning, altanprojekt	211.565
	Tilgodehavende skat	4.000
	Periodeafgrænsningsposter	20.660
	Tilgodehavender i alt	243.215
	<u>236.225</u>	<u>243.215</u>
	Kasse	0
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	861.938
	Nykredit Bank, konto 8117 3228546	2.985
	Likvide beholdninger i alt	617.800
	<u>864.923</u>	<u>617.800</u>
	Omsætningsaktiver i alt	861.015
	<u>1.101.148</u>	<u>861.015</u>
	Aktiver i alt	59.861.015
	<u>63.601.148</u>	<u>59.861.015</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	56.892.637	53.177.071
10	Egenkapital i alt	<u>57.148.312</u>	<u>53.432.746</u>
	Hensættelse til renovering	640.000	640.000
11	Hensatte forpligtelser i alt	<u>640.000</u>	<u>640.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	41.244	41.244
	Indvendig vedligeholdelse	68.320	62.996
12	Prioritetsgæld	5.585.290	5.575.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	-115.851	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.584.599</u>	<u>5.684.836</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	115.851	0
	Varmeregnskab	34.677	14.128
9	Antenneregnskab	0	2.189
13	Skyldige omkostninger	77.709	87.116
	Skyldig skat	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>228.237</u>	<u>103.433</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.812.836</u>	<u>5.788.269</u>
	Passiver i alt	<u>63.601.148</u>	<u>59.861.015</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	239.775	236.662
Leje, beboelse	68.296	68.175
	<u>308.071</u>	<u>304.837</u>
2 Udvendig vedligeholdelse		
Blikkenslager	355.828	15.407
Snedker og tømrer	24.899	15.047
Elektriker	8.108	12.200
Bekæmpelse af væggelus m.v.	30.375	0
Maler	1.239	10.625
Låsesmed	5.169	1.855
Glarmester	0	1.327
Gennemgang af tag	7.538	8.193
Varmeanlæg	12.052	10.801
Materialer, vaskeri og havedag	2.450	104.439
	<u>447.658</u>	<u>179.894</u>
Renovering af dræn og kloak	0	0
Renovering af kælder	0	2.124.485
Overført fra hensættelse	0	-750.000
	<u>447.658</u>	<u>1.554.379</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter incl. renovation	166.308	166.641
Forsikringer	48.030	49.920
Abonnement, ABF	5.130	5.076
	<u>219.468</u>	<u>221.637</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	83.866	64.832
Elektricitet og gas	31.298	19.452
	<u>115.164</u>	<u>84.284</u>

	2015	2014
	kr.	kr.
5 Renholdelse og vicevært		
Løn, vicevært	33.000	42.125
Ejendomsservice	12.860	0
Trappevask	51.884	50.062
Container	0	3.475
Rengøring inkl. hovedrengøring af trappe og vejsalt	15.324	4.513
	<u>113.068</u>	<u>100.175</u>
6 Administrationsomkostninger		
Administration	46.800	45.800
Administration - nye vedtægter og ekstraordinær generalforsamling	0	7.000
Indberetning af nøgletal	1.500	0
Byggeteknisk rådgivning	4.640	0
1 års gennemgang	5.714	0
Revision	18.600	17.700
Varmeregnskab	16.571	16.041
Antenneregnskab	6.937	0
Kontorhold, porto og gebyrer	9.548	7.539
Beboerarrangement	434	2.423
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	12.469	17.187
Valuarvurdering	8.734	0
Låneomkostninger	36.341	0
	<u>168.288</u>	<u>113.690</u>
7 Renter, prioritetslån		
Renter, realkreditlån	105.513	64.028
	<u>105.513</u>	<u>64.028</u>
8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg		
Saldo pr. 1/1 2015	58.892.056	58.242.056
Op- og nedskrivning	3.500.000	653.611
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	0	-3.611
	<u>62.392.056</u>	<u>58.892.056</u>
Altan, lejelejlighed		
Saldo pr. 1/1 2015	107.944	107.944
Tilgang	0	0
	<u>107.944</u>	<u>107.944</u>

		2015	2014		
		kr.	kr.		
9	Antenneregnskab				
	Saldo pr. 1/1 2015	-2.189	0		
	Kabel-tv, CopyDan afgift	130.506	125.871		
	Opkrævet aconto	-121.380	-128.060		
		<u>6.937</u>	<u>-2.189</u>		
	Overført til drift	-6.937	0		
		<u>0</u>	<u>-2.189</u>		
10	Egenkapital	Andels- indskud	Opsparet formue	I alt	
	Egenkapital pr. 1/1 2015	255.675	53.177.071	53.432.746	
	Værdiregulering ejendom	0	3.500.000	3.500.000	
	Årets resultat	0	186.856	186.856	
	Afdrag prioritetsgæld	0	28.710	28.710	
	Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>255.675</u>	<u>56.892.637</u>	<u>57.148.312</u>	
11	Hensættelser	Vindues- maling	Tag- renovering	Kælder- renovering	I alt
	Saldo pr. 1/1 2015	640.000	0	0	640.000
	Hensat i året	0	0	0	0
	Tilbageført i året	0	0	0	0
		<u>640.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>640.000</u>
12	Prioritetsgæld	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	Realkredit Danmark, kontantlån, 3,1248%	<u>105.513</u>	<u>28.710</u>	<u>5.585.290</u>	<u>5.612.756</u>

Den samlede prioritetsgæld andrager kr. 5.585.290.

Afdrag i 2016 andrager kr. 115.851.

Restgæld efter 5 år andrager kr. 4.968.232.

Lånet har en rest løbetid på 29 år, 9 måneder.

	2015	2014
	kr.	kr.
13 Skyldige omkostninger		
Revision	0	17.700
SKAT	220	1.426
Diverse	77.489	21.115
Valuarvurdering	0	0
VVS m.v.	0	46.875
	<u>77.709</u>	<u>87.116</u>
14 Beregnede skatter		
Beregnet skat	0	0
Restskattetillæg	0	876
	<u>0</u>	<u>876</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 Realkredit Danmark til sikkerhed for realkreditlån stort kr. 5.585.290.

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 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.	<u>0</u>	<u>0</u>
	<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		62.500.000	18.962
Generalforsamlingsbestemte reserver		640.000	194
			%
Reserver i procent af ejendomsværdi			1,02%

	<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			356
Erhvervslejeindtægter			905
Boliglejeindtægter			564

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Årets overskud (før afdrag) gsn. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	148	-269	74

	Gsn. Kr. pr. andels-m2		
Andelsværdi			18.530
Gæld - omsætningsaktiver			<u>1.619</u>
Teknisk andelsværdi			<u>20.149</u>

Vedligeholdelse løbende gsn. pr. m2	37	62	154
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gsn. m2	<u>74</u>	<u>730</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>111</u>	<u>792</u>	<u>154</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>90,70%</u>

	%
Andel af foreningens gæld der afdrages på	<u>96,09%</u>

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10</u>

Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2015 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 2015 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner	58.472.534
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.

		2015
		kr.
Egenkapital pr. 31/12 2015		57.148.312
Valuarvurdering af 23/2 2016	62.500.000	
Egenbetalte altaner 20 stk., indeholdt i valuarvurdering	-4.000.000	
Værdi af ledig lejlighed	<u>800.000</u>	
Værdi ejendom ifølge valuarvurdering	59.300.000	
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>62.500.000</u>	-3.200.000
Prioritetsgæld, restgæld	5.585.290	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.612.756</u>	-27.466
Reguleret formue pr. 31. december 2015		<u>53.920.846</u>
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>
Andelskroneværdi pr. 31. december 2015		
53.920.846	=	<u>210.90</u>
----- 255.675		

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Andelskroneværdi	193,31	193,80	201,51	204,32

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og ansvarlig valuar Peter Rya.

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>	Fordeling		
	<u>Andelsindskud</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Andelsværdi</u>
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.352.790	3.163.442
Rolighedsvej 22, 1.th	10.500	2.346.953	2.214.408
Rolighedsvej 22, 2.tv	11.100	2.481.065	2.340.946
Rolighedsvej 22, 2.th	10.500	2.346.953	2.214.408
Rolighedsvej 22, 3.tv	11.100	2.481.065	2.340.946
Rolighedsvej 22, 3.th	10.500	2.346.953	2.214.408
Rolighedsvej 22, 4.tv	10.650	2.380.481	2.246.043
Rolighedsvej 22, 4.th	10.200	2.279.897	2.151.140
Rolighedsvej 22, 5.tv	10.500	2.346.953	2.214.408
Rolighedsvej 22, 5.th	8.250	1.844.035	1.739.892
N.J. Fjords Allé 1, st. tv	12.750	2.849.872	2.688.925
N.J. Fjords Allé 1, st.th	6.300	1.408.172	1.328.646
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv	7.950	1.776.979	1.676.624
N.J. Fjords Allé 1, 1.th	9.750	2.179.314	2.056.236
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv	7.950	1.776.979	1.676.624
N.J. Fjords Allé 1, 2.th	9.750	2.179.314	2.056.236
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv	7.950	1.776.979	1.676.624
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv	7.650	1.709.923	1.613.355
N.J. Fjords Allé 1, 4.th	9.450	2.112.258	1.992.968
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv	7.200	1.609.338	1.518.452
N.J. Fjords Allé 1, 5.th	8.250	1.844.035	1.739.892
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	1.927.853	1.818.978
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.011.674	1.898.064
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.011.674	1.898.064
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.011.674	1.898.064
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	1.944.618	1.834.796
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.810.507	1.708.258
	<u>255.675</u>	<u>57.148.312</u>	<u>53.920.847</u>

Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m ² x 564,43 kr.	68.296
Erhvervsleje, 240 m ² butik og 25 m ² kælder	239.775
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
Lejeindtægt	308.071
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 520,43 kr.	<u>1.514.451</u>
	<u>1.822.522</u>
Udgifter for hele ejendommen	1.174.487
Tilbageført hensættelse	0
Låneomkostninger	-36.341
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.324
Fremlejeindtægt	-3.060
Finansieringsindtægter	-17.315
Vaskeriindtægt	<u>-24.267</u>
	1.088.180
Afskrivning vaskemaskiner	16.648
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	<u>0</u>
	<u>1.104.828</u>
Skattemæssigt resultat	<u>717.694</u>
Ikke fratrukket hensættelse til reovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>103.091</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
$\frac{717.694 \times 308.071}{1.822.522} =$	121.316
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	121.316
Underskud tidligere år, modregnet	<u>-121.316</u>
Skattepligtig indkomst	<u>0</u>
Selskabsskat, 23,5% af kr. 0	<u>0</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	0
Acontoskat, 2 x kr. 2.000	<u>-4.000</u>
	<u>-4.000</u>

Skattemæssige underskud

Underskud 2014	160.429
Anvendt i 2015	<u>-121.316</u>
Resterende underskud til fremførsel	<u>39.113</u>

