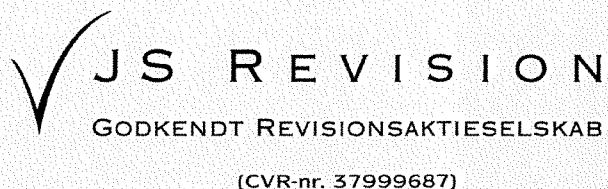


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



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

Årsregnskab for 2016

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, Godkendt Revisionsaktieselskab

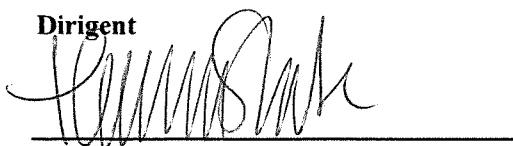
Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20/4 2017.

Dirigent



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hilker', is written over a solid horizontal line.

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 2016 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2016 og der er ingen planer herom i 2017.

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. 48.500.000 pr. 1/10 2016.

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 2016 for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N. J. Fjords Allé 1 - 3.

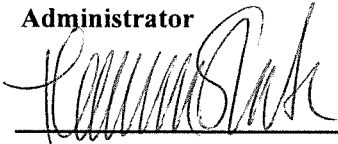
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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.

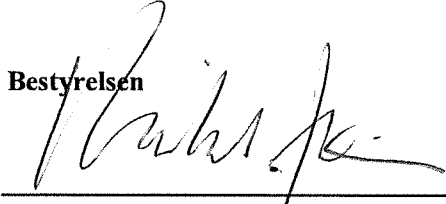
Frederiksberg, den 22. marts 2017

Administrator



Administrationsfirmaet

Bestyrelsen

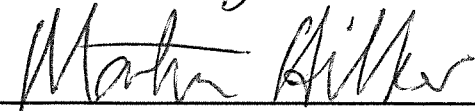


Mikael Ballhausen (formand)

Niklas B. Nordkap



Mia Sundbo Garde



Martin Hilker



Claus Rønnow

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

* 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længer 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 den øverste ledelse 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.


Rødovre, den 22. marts 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Sejersen
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 22 % excl. rentetillæg.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2016, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2016.

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 2016

Note	2016 kr.	Budget 2016	2015 kr.
		(ej revideret)	
	Indtægter		
1	Lejeindtægt	311.119	308.071
	Boligafgifter	1.062.045	1.037.340
	Fremlejeindtægt, regulering tidligere år	-4.080	3.060
	Vaskeriindtægt	20.129	24.267
	Renteindtægter	16.803	17.315
		<u>1.406.016</u>	<u>1.390.053</u>
	Udgifter		
2	Vedligeholdelse	234.867	447.658
3	Skatter og forsikring	221.633	219.468
4	Forbrugsafgifter	93.452	115.164
5	Renholdelse og vicevært	106.496	113.068
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.324	5.324
		<u>661.772</u>	<u>900.682</u>
6	Administrationsomkostninger	141.203	168.288
7	Renter, prioritetslån	203.662	105.513
	Renteudgifter	0	4
	Tab debitor, erhvervsleje	0	0
		<u>1.006.637</u>	<u>1.174.487</u>
	Resultat	399.379	215.566
12	Prioritetsafdrag	-115.851	-28.710
	Resultat af ordinær drift	283.528	186.856
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før skat	283.528	186.856
14	Beregnete skatter	-19.034	0
	Årets resultat	<u>264.494</u>	<u>186.856</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	63.700.000 62.392.056
	Altan, lejelejlighed	0 107.944
8	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.700.000</u> <u>62.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.700.000</u> <u>62.500.000</u>
9	Antenneregnskab	0 0
	Mellemregning, altanprojekt	208.177 211.565
	Tilgodehavende skat	4.000 4.000
	Periodeafgrænsningsposter	20.921 20.660
	Tilgodehavender i alt	<u>233.098</u> <u>236.225</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	1.128.538 861.938
	Nykredit Bank, konto 8117 3228546	0 2.985
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.128.538</u> <u>864.923</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.361.636</u> <u>1.101.148</u>
	Aktiver i alt	<u>65.061.636</u> <u>63.601.148</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	<u>55.272.982</u>	<u>56.892.637</u>
10	Egenkapital i alt	<u>55.528.657</u>	<u>57.148.312</u>
	Hensættelse til renovering m.v.	<u>3.840.000</u>	<u>640.000</u>
11	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.840.000</u>	<u>640.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	41.244	41.244
	Indvendig vedligeholdelse	73.644	68.320
12	Prioritetsgæld	5.469.439	5.585.290
	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-119.514</u>	<u>-115.851</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.470.409</u>	<u>5.584.599</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	119.514	115.851
	Varmeregnskab	43.716	34.677
9	Antenneregnskab	0	0
13	Skyldige omkostninger	40.284	77.709
	Skyldig skat	<u>19.056</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>222.570</u>	<u>228.237</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.692.979</u>	<u>5.812.836</u>
	Passiver i alt	<u>65.061.636</u>	<u>63.601.148</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	242.823	239.775
Leje, beboelse	<u>68.296</u>	<u>68.296</u>
	<u>311.119</u>	<u>308.071</u>
2 Udvendig vedligeholdelse		
Blikkenslager	52.901	355.828
Snedker og tømrer	27.180	24.899
Elektriker	39.139	8.108
Udskiftning af vinduer	87.864	30.375
Maler	0	1.239
Låsesmed	7.630	5.169
Materialer og småanskaffelser	6.462	0
Gennemgang af tag	4.273	7.538
Varmeanlæg	3.529	12.052
Materialer, vaskeri og havedag	<u>5.889</u>	<u>2.450</u>
	234.867	447.658
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>234.867</u>	<u>447.658</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter incl. renovation	170.763	166.308
Forsikringer	45.686	48.030
Abonnement, ABF	<u>5.184</u>	<u>5.130</u>
	<u>221.633</u>	<u>219.468</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	73.478	83.866
Elektricitet og gas	<u>19.974</u>	<u>31.298</u>
	<u>93.452</u>	<u>115.164</u>

	2016	2015
	kr.	kr.
5 Renholdelse og vicevært		
Løn, vicevært	36.375	33.000
Ejendomsservice	1.183	12.860
Trappevask	54.082	51.884
Container	2.668	0
Hovedrengøring af trappe og vejsalt	12.188	15.324
	<u>106.496</u>	<u>113.068</u>
6 Administrationsomkostninger		
Administration	47.800	46.800
Konsulent, JE Rådgivning ApS	15.203	0
Indberetning af nøgletal	1.500	1.500
Byggeteknisk rådgivning	0	4.640
1 års gennemgang	0	5.714
Revision	18.700	18.600
Varmeregnskab	17.101	16.571
Antenneregnskab	5.791	6.937
Kontorhold, porto og gebyrer	9.768	9.548
Beboerarrangement	2.533	434
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	13.901	12.469
Valuarvurdering	8.906	8.734
Låneomkostninger	0	36.341
	<u>141.203</u>	<u>168.288</u>
7 Renter, prioritetslån		
Renter, realkreditlån	203.662	105.513
	<u>203.662</u>	<u>105.513</u>
8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg		
Saldo pr. 1/1 2016	62.392.056	58.892.056
Op- og nedskrivning	1.200.000	3.500.000
Altan, lejelejlighed	107.944	0
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	0	0
	<u>63.700.000</u>	<u>62.392.056</u>
Altan, lejelejlighed		
Saldo pr. 1/1 2016	0	107.944
Tilgang	0	0
	<u>0</u>	<u>107.944</u>

		2016	2015		
		kr.	kr.		
9	Antenneregnskab				
	Saldo pr. 1/1 2016	0	-2.189		
	Kabel-tv, CopyDan afgift	134.588	130.506		
	Opkrævet aconto	-128.797	-121.380		
		5.791	6.937		
	Overført til drift	-5.791	-6.937		
		0	0		
10	Egenkapital	Andels- indskud	Opspart formue	I alt	
	Egenkapital pr. 1/1 2016	255.675	56.892.637	57.148.312	
	Værdiregulering ejendom	0	1.200.000	1.200.000	
	Overført til hensættelse	0	-3.200.000	-3.200.000	
	Årets resultat	0	264.494	264.494	
	Afdrag prioritetsgæld	0	115.851	115.851	
	Egenkapital pr. 31/12 2016	255.675	55.272.982	55.528.657	
11	Hensættelser	Vindues- maling	Konjunktur udsving	I alt	
	Saldo pr. 1/1 2016	640.000	0	640.000	
	Hensat i året	560.000	2.640.000	3.200.000	
	Tilbageført i året	0	0	0	
		1.200.000	2.640.000	3.840.000	
12	Prioritetsgæld	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	Realkredit Danmark, kontantlån, 3,1248%	203.662	115.851	5.469.439	5.553.883

Den samlede prioritetsgæld andrager kr. 5.469.439.

Afdrag i 2017 andrager kr. 119.514.

Restgæld efter 5 år andrager kr. 4.832.873.

Lånet har en rest løbetid på 28 år, 9 måneder.

	2016	2015
	kr.	kr.
13 Skyldige omkostninger		
Revision	19.600	0
SKAT	1.333	220
Diverse	19.351	77.489
Valuarvurdering	0	0
VVS m.v.	0	0
	<u>40.284</u>	<u>77.709</u>
14 Beregnede skatter		
Beregnet skat	19.034	0
Restskattetillæg	0	0
	<u>19.034</u>	<u>0</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. 5.469.439.

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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
Hvilket fordelingsstal 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>Gns.kr./m2</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.700.000	19.326
Generalforsamlingsbestemte reserver	3.840.000	1.165
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi		6,03%

	<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

	Gns. kr. pr. andels-m2		
	<u>pr. år</u>		
Boligafgift			365
Erhvervslejeindtægter			916
Boliglejeindtægter			564

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-269	74	131

	Gns. kr. pr. andels-m2		
Andelsværdi			19.053
Gæld - omsætningsaktiver			<u>1.488</u>
Teknisk andelsværdi			<u>20.541</u>

Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	62	154	81
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	<u>730</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>792</u>	<u>154</u>	<u>81</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>91,06%</u>

	%
Andel af foreningens gæld der afdrages på	<u>96,07%</u>

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>40</u>

Andelskroneberegning pr. 31. december 2016

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2016 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 2016 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner	63.615.556
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	48.500.000

Værdiansættelsesprincip b:

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

		2016
		kr.
Egenkapital pr. 31/12 2016		55.528.657
Valuarvurdering af 28/2 2017	63.700.000	
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>63.700.000</u>	0
Prioritetsgæld, restgæld	5.469.439	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.553.883</u>	-84.444
Reguleret formue pr. 31. december 2016		<u>55.444.213</u>
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>
Andelskroneværdi pr. 31. december 2016		
	<u>55.444.213</u>	
	=	
	255.675	<u>216.85</u>

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Andelskroneværdi	210,90	193,31	193,80	201,51

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og ansvarlig valuar Peter Ryaa.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,90%. 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	3.257.768	3.252.815
Rolighedsvej 22, 1.th	10.500	2.280.438	2.276.970
Rolighedsvej 22, 2.tv	11.100	2.410.748	2.407.082
Rolighedsvej 22, 2.th	10.500	2.280.438	2.276.970
Rolighedsvej 22, 3.tv	11.100	2.410.748	2.407.082
Rolighedsvej 22, 3.th	10.500	2.280.438	2.276.970
Rolighedsvej 22, 4.tv	10.650	2.313.015	2.309.498
Rolighedsvej 22, 4.th	10.200	2.215.282	2.211.913
Rolighedsvej 22, 5.tv	10.500	2.280.438	2.276.970
Rolighedsvej 22, 5.th	8.250	1.791.772	1.789.048
N.J. Fjords Allé 1, st. tv	12.750	2.769.103	2.764.892
N.J. Fjords Allé 1, st.th	6.300	1.368.263	1.366.183
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv	7.950	1.726.617	1.723.991
N.J. Fjords Allé 1, 1.th	9.750	2.117.549	2.114.329
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv	7.950	1.726.617	1.723.991
N.J. Fjords Allé 1, 2.th	9.750	2.117.549	2.114.329
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv	7.950	1.726.617	1.723.991
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv	7.650	1.661.462	1.658.935
N.J. Fjords Allé 1, 4.th	9.450	2.052.394	2.049.273
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv	7.200	1.563.728	1.561.351
N.J. Fjords Allé 1, 5.th	8.250	1.791.772	1.789.048
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	1.873.216	1.870.368
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	1.954.661	1.951.688
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	1.954.661	1.951.688
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	1.954.661	1.951.688
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	1.889.505	1.886.632
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.759.195	1.756.520
	<u>255.675</u>	<u>55.528.657</u>	<u>55.444.215</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	242.823
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
Lejeindtægt	311.119
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 520,43 kr.	<u>1.514.451</u>
	<u>1.825.570</u>
Udgifter for hele ejendommen	1.006.637
Tilbageført hensættelse	0
Låneomkostninger	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.324
Fremlejeindtægt	4.080
Finansieringsindtægter	-16.803
Vaskeriindtægt	<u>-20.129</u>
	968.461
Afskrivning vaskemaskiner	12.486
Afskrivning vaskemaskine, 10 år (aktiv er 10 år)	<u>0</u>
	<u>980.947</u>
Skattemæssigt resultat	<u>844.623</u>
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>103.091</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
<u>844.623 x 311.119</u>	=
1.825.570	143.943
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	143.943
Underskud tidligere år, modregnet	<u>-39.113</u>
Skattepligtig indkomst	<u>104.830</u>
Selskabsskat, 22% af kr. 104.800	<u>23.056</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	23.056
Acontoskat, 2 x kr. 2.000	<u>-4.000</u>
	<u>19.056</u>

Skattemæssige underskud

Underskud 2015	39.113
Anvendt i 2016	<u>-39.113</u>
Resterende underskud til fremførel	<u>0</u>

