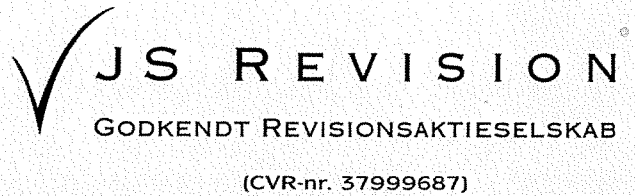


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



# Andelsboligforeningen

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

Årsregnskab for 2017

## 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

Peter Nissen

Claus Rønnov

### **Administrator**

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

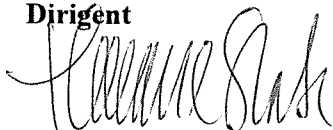
Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27/11 2018.

**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 2017 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2017 og der er ingen planer herom i 2018.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 71.400.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 13/2 2018. Vurderingen er inklusiv værdi af altaner, som ikke indgår i andelskronen.

Ejendommens samlede areal andrager 3.296 m<sup>2</sup>, som er fordelt med 3.031 m<sup>2</sup> bolig og 265 m<sup>2</sup> erhverv.

Den offentlige vurdering andrager kr. 48.500.000 pr. 1/10 2017.

### **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.

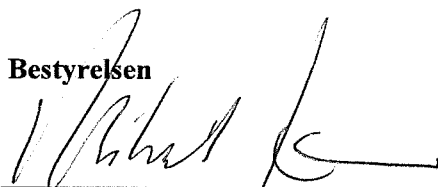
Frederiksberg, den 15. marts 2018

**Administrator**



Administrationsfirmaet

**Bestyrelsen**



Mikael Ballhausen (formand)



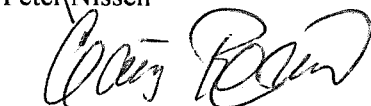
Niklas B. Nordkap



Mia Sundbo Garde



Peter Nissen



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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 15. marts 2018

**JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mne28744

## 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 2017, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2017.

#### **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 2017

Note	2017 kr.	Budget 2017	2016 kr.
		(ej revideret)	
	<b>Indtægter</b>		
1	Lejeindtægt	314.047	311.119
	Boligafgifter	1.090.056	1.062.045
	Fremlejeindtægt, regulering tidligere år	0	-4.080
	Vaskeriindtægt	18.652	20.129
	Renteindtægter	13.098	16.803
		<u>1.435.853</u>	<u>1.406.016</u>
	<b>Udgifter</b>		
2	Vedligeholdelse	1.533.912	234.867
3	Skatter og forsikring	219.088	221.633
4	Forbrugsafgifter	92.312	93.452
5	Renholdelse og vicevært	94.927	106.496
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.324	5.324
		<u>1.945.563</u>	<u>661.772</u>
6	Administrationsomkostninger	146.916	141.203
7	Renter, prioritetslån	199.355	203.662
	Renteudgifter	0	0
	Tab debitor, erhvervsleje	0	0
		<u>2.291.834</u>	<u>1.006.637</u>
	<b>Resultat</b>	-855.981	399.379
12	Prioritetsafdrag	-119.514	-115.851
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	-975.495	283.528
	Afskrivninger	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	-975.495	283.528
14	Beregnete skatter	-4.648	-19.034
	<b>Årets resultat</b>	<u>-980.143</u>	<u>264.494</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	71.400.000	63.700.000
	Altan, lejelejlighed	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>71.400.000</u>	<u>63.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>71.400.000</u>	<u>63.700.000</u>
9	Antenneregnskab	0	0
	Mellemregning, altan	102.254	208.177
	Tilgodehavende skat	4.000	4.000
	Periodeafgrænsningsposter	21.230	20.921
	Andre tilgodehavender	<u>18.811</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>146.295</u>	<u>233.098</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	<u>1.631.680</u>	<u>1.128.538</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.631.680</u>	<u>1.128.538</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.777.975</u>	<u>1.361.636</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>73.177.975</u></u>	<u><u>65.061.636</u></u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
		kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	59.112.353	55.272.982
10	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>59.368.028</u>	<u>55.528.657</u>
	Hensættelse til renovering m.v.	6.840.000	3.840.000
11	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.840.000</u>	<u>3.840.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	41.244	41.244
	Indvendig vedligeholdelse	78.968	73.644
12	Prioritetsgæld	5.349.926	5.469.439
	Kortfristet del af langfristet gæld	-123.292	-119.514
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.352.442</u>	<u>5.470.409</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	123.292	119.514
	Varmeregnskab	25.569	43.716
9	Antenneregnskab	0	0
13	Skyldige omkostninger	1.468.644	40.284
	Skyldig skat	0	19.056
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.617.505</u>	<u>222.570</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.969.947</u>	<u>5.692.979</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>73.177.975</u>	<u>65.061.636</u>
15	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
16	<b>Nøgletal</b>		

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Erhvervsleje	245.751	242.823
Leje, beboelse	<u>68.296</u>	<u>68.296</u>
	<u>314.047</u>	<u>311.119</u>
<b>2 Udvendig vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager	90.758	52.901
Snedker og tømrer	55.287	27.180
Elektriker	77.352	39.139
Maling af vinduer	1.238.386	87.864
Maler	7.231	0
Låsesmed	14.031	7.630
Materialer og småanskaffelser	4.887	6.462
Gennemgang af tag	4.356	4.273
Varmeanlæg	7.251	3.529
Materialer, vaskeri og havedag	7.157	5.889
Planter haven, bekæmpelse af murbier og hvepseboer	21.677	0
Murer	3.200	0
Glarmester	<u>2.339</u>	<u>0</u>
	1.533.912	234.867
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.533.912</u>	<u>234.867</u>
<b>3 Skatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter incl. renovation	167.515	170.763
Forsikringer	46.335	45.686
Abonnement, ABF	<u>5.238</u>	<u>5.184</u>
	<u>219.088</u>	<u>221.633</u>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	73.615	73.478
Elektricitet og gas	<u>18.697</u>	<u>19.974</u>
	<u>92.312</u>	<u>93.452</u>

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>		
Løn, vicevært	33.000	36.375
Ejendomsservice	0	1.183
Trappevask	59.259	54.082
Container	2.668	2.668
Hovedrengøring af trappe og vejsalt	0	12.188
	<u>94.927</u>	<u>106.496</u>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>		
Administration	48.800	47.800
Bøgh & Helstrup Rådgivning	3.338	0
Konsulent, JE Rådgivning ApS	10.425	15.203
Indberetning af nøgletal	1.500	1.500
Revision	17.850	18.700
Varmeregnskab	17.648	17.101
Antenneregnskab	7.926	5.791
Kontorhold, porto og gebyrer	8.260	9.768
Beboerarrangement	1.251	2.533
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	14.473	13.901
Valuarvurdering	9.375	8.906
Kursus, bestyrelse	415	0
One.com	348	0
Småanskaffelser	5.307	0
	<u>146.916</u>	<u>141.203</u>
<b>7 Renter, prioritetslån</b>		
Renter, realkreditlån	199.355	203.662
	<u>199.355</u>	<u>203.662</u>
<b>8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg</b>		
Saldo pr. 1/1 2017	63.700.000	62.392.056
Op- og nedskrivning	7.700.000	1.200.000
Altan, lejelejlighed	0	107.944
	<u>71.400.000</u>	<u>63.700.000</u>

		2017	2016
		kr.	kr.
<b>Altan, lejelejlighed</b>			
Saldo pr. 1/1 2017		0	0
Tilgang		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9 Antenneregnskab</b>			
Saldo pr. 1/1 2017		0	0
Kabel-tv, CopyDan afgift		7.926	134.588
Optrævet aconto		0	-128.797
		<u>7.926</u>	<u>5.791</u>
Overført til drift		-7.926	-5.791
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10 Egenkapital</b>			
	Andels-	Opsparet	
	indskud	formue	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	255.675	55.272.982	55.528.657
Værdiregulering ejendom	0	7.700.000	7.700.000
Overført til hensættelse	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-980.143	-980.143
Afdrag prioritetsgæld	0	119.514	119.514
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>255.675</u>	<u>59.112.353</u>	<u>59.368.028</u>
<b>11 Hensættelser</b>			
	Vindues-	Konjunktur	
	maling	udsving	I alt
Saldo pr. 1/1 2017	1.200.000	2.640.000	3.840.000
Hensat i året	0	3.000.000	3.000.000
Tilbageført i året	0	0	0
	<u>1.200.000</u>	<u>5.640.000</u>	<u>6.840.000</u>
<b>12 Prioritetsgæld</b>			
	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark, kontantlån, 3,1248%	<u>199.355</u>	<u>119.514</u>	<u>5.349.926</u>
			Kursværdi
			<u>5.430.084</u>

Den samlede prioritetsgæld andrager kr. 5.349.926.

Afdrag i 2017 andrager kr. 119.514.

Restgæld efter 5 år andrager kr. 4.693.233

Lånet har en rest løbetid på 27 år, 9 måneder.

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>13 Skyldige omkostninger</b>		
Revision	19.700	19.600
SKAT	1.156	1.333
Mellemregning, handler	1.417.842	19.351
Kreditorer	6.802	0
Udlæg, vandskade og varme	23.144	0
	<u>1.468.644</u>	<u>40.284</u>
<b>14 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat	0	19.034
Beregnet skat, regulering tidligere	4.000	0
Restskattetillæg	648	0
	<u>4.648</u>	<u>19.034</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. 5.349.926.

### 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.	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>Gns.kr./m2</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		71.400.000	21.663
Generalforsamlingsbestemte reserver		6.840.000	2.075
			%
Reserver i procent af ejendomsværdi			9,58%

	<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		375	
Erhvervslejeindtægter		927	
Boliglejeindtægter		564	
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	74	131	-296
	Gns. kr. pr. andels-m2		
Andelsværdi			20.374
Gæld - omsætningsaktiver			<u>1.784</u>
Teknisk andelsværdi			<u>22.158</u>
Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	154	81	527
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>154</u>	<u>81</u>	<u>527</u>
			%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi )			<u>90,24%</u>
			%
Andel af foreningens gæld der afdrages på			<u>76,76%</u>
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år )	<u>10</u>	<u>40</u>	<u>41</u>

## Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2017 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 2017 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner	71.319.842
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.

		2017	
			kr.
Egenkapital pr. 31/12 2017		59.368.028	
Valuarvurdering af 13/2 2018	71.400.000		
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	71.400.000		0
Prioritetsgæld, restgæld	5.349.926		
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.430.084		-80.158
<b>Reguleret formue pr. 31. december 2017</b>		<b>59.287.870</b>	
Andelsindskud, ifølge balance			255.675
<b>Andelskroneværdi pr. 31. december 2017</b>			
	59.287.870		
	-----	=	
	255.675		231,89

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	31/12 2016	31/12 2015	31/12 2014	31/12 2013
Andelskroneværdi	216,85	210,90	193,31	193,80

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 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	3.483.017	3.478.315
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.438.112	2.434.820
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.577.433	2.573.953
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.438.112	2.434.820
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.577.433	2.573.953
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.438.112	2.434.820
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.472.942	2.469.603
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.368.452	2.365.254
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.438.112	2.434.820
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	1.915.659	1.913.073
N.J. Fjords Allé 1, st. tv.	12.750	2.960.565	2.956.567
N.J. Fjords Allé 1, st.th.	6.300	1.462.867	1.460.893
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv.	7.950	1.845.999	1.843.507
N.J. Fjords Allé 1, 1.th.	9.750	2.263.961	2.260.904
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv.	7.950	1.845.999	1.843.507
N.J. Fjords Allé 1, 2.th.	9.750	2.263.961	2.260.904
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv.	7.950	1.845.999	1.843.507
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv.	7.650	1.776.339	1.773.940
N.J. Fjords Allé 1, 4.th.	9.450	2.194.301	2.191.338
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv.	7.200	1.671.847	1.669.591
N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	8.250	1.915.659	1.913.073
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	2.002.734	2.000.031
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.089.810	2.086.989
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.089.810	2.086.989
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.089.810	2.086.989
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	2.020.150	2.017.422
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.880.829	1.878.290
	<u>255.675</u>	<u>59.368.028</u>	<u>59.287.872</u>

## Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m <sup>2</sup> x 564,43 kr.	68.296
Erhvervsleje, 240 m <sup>2</sup> butik og 25 m <sup>2</sup> kælder	245.751
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
<b>Lejeindtægt</b>	<b>314.047</b>
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m <sup>2</sup> x 520,43 kr.	<u>1.514.451</u>
	<b>1.828.498</b>
Udgifter for hele ejendommen	2.291.834
Tilbageført hensættelse	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.324
Fremlejeindtægt	0
Finansieringsindtægter	-13.098
Vaskeriindtægt	<u>-18.652</u>
	2.254.760
Afskrivning vaskemaskiner	<u>9.365</u>
<b>Skattemæssigt resultat</b>	<b><u>-435.627</u></b>
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>103.091</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
-437.148 x 315.647	
-----	
1.828.498	= -74.820
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
<b>Indkomst</b>	<b>-74.820</b>
Uudnyttede skattemæssige underskud	<u>74.820</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<b><u>0</u></b>
Selskabsskat, 22% af kr. 0	<u>0</u>
<b>Skyldig skat</b>	
Beregnet selskabsskat	0
Acontoskat, 2 x kr. 2.000	<u>-4.000</u>
	<u>-4.000</u>

**Skattemæssige underskud**

Primo	0
Tilgang 2017	<u>74.820</u>
Resterende underskud til fremførsel	<u>74.820</u>



