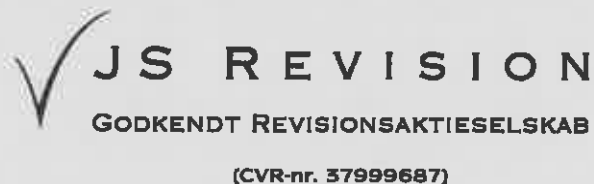


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Selersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



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

**Årsregnskab for 2018**

## 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)

Lene Østerbye

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 14/5 2019.

**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 2018 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2018 og der er ingen planer herom i 2019.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 72.773.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 31/1 2019. 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 2018.

### **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.

**Ledelsesberetning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 23 / 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 6. marts 2019

Administratør



Administrationsfirmaet



Bestyrelsen

Mikael Bøllhøusen (formand)



Lene Østerby



Mia Børsting Garde



Peter Lassen



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 aflægger 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 6. marts 2019

**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 2018, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2018.

#### **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 2018

Note		2018	Budget	2017
		kr.	2018	kr.
	<b>Indtægter</b>		(ej revideret)	
1	Lejeindtægt	319.022	318.000	314.047
	Boligafgifter	1.121.226	1.121.000	1.090.056
	Vaskeriindtægt	14.110	20.000	18.652
	Renteindtægter	8.113	12.000	13.098
		<u>1.462.471</u>	<u>1.471.000</u>	<u>1.435.853</u>
	<b>Udgifter</b>			
2	Vedligeholdelse	94.056	550.000	1.533.912
3	Skatter og forsikring	235.563	234.400	219.088
4	Forbrugsafgifter	91.863	97.300	92.312
5	Renholdelse og vicevært	99.838	114.900	94.927
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.415	5.200	5.324
		<u>526.735</u>	<u>1.001.800</u>	<u>1.945.563</u>
6	Administrationsomkostninger	175.487	143.300	146.916
7	Renter, prioritetslån	168.982	195.000	199.355
	Omprioriteringsomkostninger	111.878	0	0
	Renteudgifter	0	0	0
		<u>983.082</u>	<u>1.340.100</u>	<u>2.291.834</u>
	<b>Resultat</b>	479.389	130.900	-855.981
12	Prioritetsafdrag	<u>-110.967</u>	<u>-123.300</u>	<u>-119.514</u>
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	368.422	7.600	-975.495
	Afskrivninger	0	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	368.422	7.600	-975.495
14	Beregnete skatter	<u>-17.204</u>	<u>-5.000</u>	<u>-4.648</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>351.218</u>	<u>2.600</u>	<u>-980.143</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	<u>72.773.000</u>	<u>71.400.000</u>
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>72.773.000</u>	<u>71.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>72.773.000</u>	<u>71.400.000</u>
9	Antenneregnskab	0	0
	Mellemregning, altan	100.267	102.254
	Tilgodehavende skat	0	4.000
	Periodeafgrænsningsposter	20.368	21.230
	Andre tilgodehavender	5.292	18.811
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>125.927</u>	<u>146.295</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	<u>768.551</u>	<u>1.631.680</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>768.551</u>	<u>1.631.680</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>894.478</u>	<u>1.777.975</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>73.667.478</u>	<u>73.177.975</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
		kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	60.947.538	59.112.353
10	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>61.203.213</u>	<u>59.368.028</u>
	Hensættelse til renovering m.v.	6.840.000	6.840.000
11	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.840.000</u>	<u>6.840.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	41.244	41.244
	Indvendig vedligeholdelse	84.383	78.968
12	Prioritetsgæld	5.292.033	5.349.926
	Kortfristet del af langfristet gæld	-123.292	-123.292
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.299.964</u>	<u>5.352.442</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	123.292	123.292
	Varmeregnskab	43.845	25.569
9	Antenneregnskab	0	0
13	Skyldige omkostninger	141.960	1.468.644
	Skyldig skat	15.204	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>324.301</u>	<u>1.617.505</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.624.265</u>	<u>6.969.947</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>73.667.478</u>	<u>73.177.975</u>
15	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		
16	<b>Nøgletal</b>		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Erhvervsleje	250.635	245.751
Leje, beboelse	68.387	68.296
	<u>319.022</u>	<u>314.047</u>
<b>2 Udvendig vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager	37.194	90.758
Snedker og tømrer	6.541	55.287
Elektriker	20.534	77.352
Maling af vinduer	3.075	1.238.386
Maler	0	7.231
Låsesmed	0	14.031
Materialer og småanskaffelser	6.280	4.887
Gennemgang af tag	4.435	4.356
Varme anlæg	0	7.251
Materialer, vaskeri og havedag	7.695	7.157
Planter haven, bekæmpelse af murbier og hvepseboer	8.302	21.677
Murer	0	3.200
Glimester	0	2.339
	<u>94.056</u>	<u>1.533.912</u>
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	0	0
	<u>94.056</u>	<u>1.533.912</u>
<b>3 Skatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter incl. renovation	180.153	167.515
Forsikringer	50.118	46.335
Abonnement, ABF	5.292	5.238
	<u>235.563</u>	<u>219.088</u>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	71.605	73.615
Elektricitet og gas	20.258	18.697
	<u>91.863</u>	<u>92.312</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>		
Løn, vicevært	33.000	33.000
Ejendomsservice	0	0
Trappevask	66.838	59.259
Container	0	2.668
	<u>99.838</u>	<u>94.927</u>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>		
Administration	49.800	48.800
Ekstraarbejde, administration	4.750	0
Bøgh & Helstrup Rådgivning	0	3.338
Konsulent, JE Rådgivning ApS	18.750	10.425
Indberetning af nøgletal	1.500	1.500
Revision	16.850	17.850
Varmeregnskab	19.770	17.648
Antenneregnskab	13.246	7.926
Kontorhold, porto og gebyrer	10.145	8.260
Beboerarrangement	1.244	1.251
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	13.436	14.473
Valuarvurdering	10.313	9.375
Kursus, bestyrelse	0	415
Hjemmeside	4.691	348
Småanskaffelser	10.992	5.307
	<u>175.487</u>	<u>146.916</u>
<b>7 Renter, prioritetslån</b>		
Renter, realkreditlån	168.982	199.355
	<u>168.982</u>	<u>199.355</u>
<b>8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg</b>		
Saldo pr. 1/1 2018	71.400.000	63.700.000
Op- og nedskrivning	1.373.000	7.700.000
	<u>72.773.000</u>	<u>71.400.000</u>

		2018	2017		
		kr.	kr.		
<b>9</b>	<b>Antenneregnskab</b>				
	Saldo pr. 1/1 2018	0	0		
	Kabel-tv, CopyDan afgift	13.246	7.926		
	Opkrævet aconto	0	0		
		<u>13.246</u>	<u>7.926</u>		
	Overført til drift, note 6	<u>-13.246</u>	<u>-7.926</u>		
		<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>10</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Andels- indskud</b>	<b>Opsparet formue</b>		
			<b>I alt</b>		
	Egenkapital pr. 1/1 2018	255.675	59.112.353	59.368.028 ✓	
	Værdiregulering ejendom	0	1.373.000	1.373.000 ✓	
	Overført til hensættelse	0	0	0	
	Årets resultat	0	351.218	351.218 ✓	
	Afdrag prioritetsgæld	0	110.967	110.967 ✓	
	Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>255.675</u>	<u>60.947.538</u>	<u>61.203.213</u> ✓	
<b>11</b>	<b>Hensættelser</b>	<b>Vindues- maling</b>	<b>Konjunktur udsving</b>		
				<b>I alt</b>	
	Saldo pr. 1/1 2018	1.200.000	5.640.000	6.840.000 ✓	
	Hensat i året	0	0	0	
	Tilbageført i året	0	0	0	
		<u>1.200.000</u>	<u>5.640.000</u>	<u>6.840.000</u>	
<b>12</b>	<b>Prioritetsgæld</b>				
		<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	Realkredit Danmark, kontantlån, 2,061%	<u>168.982</u>	<u>110.967</u> ✓	<u>5.292.033</u>	<u>5.539.456</u>
	Den samlede prioritetsgæld andrager kr. 5.292.033.				
	Afdrag i 2018 andrager kr. 110.967. ✓				
	Restgæld efter 5 år andrager kr. 4.129.964.				
	Lånet har en rest løbetid på 19 år, 6 måneder. ✓				

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>13 Skyldige omkostninger</b>		
Revision	18.800	19.700
SKAT	1.156	1.156
Mellemregning, handler	41.060	1.417.842
Kreditorer	71.139	6.802
Udlæg, vandskade og varme	9.805	23.144
	<u>141.960</u>	<u>1.468.644</u>
<b>14 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat	17.204	0
Beregnet skat, regulering tidligere	0	4.000
Restskattetillæg	0	648
	<u>17.204</u>	<u>4.648</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. 5.292.033

**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		72.773.000	22.079
Generalforsamlingsbestemte reserver		6.840.000	2.075
			<u>%</u>
Reserver i procent af ejendomsværdi			9,40%

	<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		385	
Erhvervslejeindtægter		946	
Boliglejeindtægter		565	
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	131	-296	159
	Gns. kr. pr. andels-m2		
Andelsværdi			20.947
Gæld - omsætningsaktiver			<u>1.625</u>
Teknisk andelsværdi			<u>22.572</u>
Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	81	527	32
Vedligeholdelse, genopretning og reovering gns. m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>81</u>	<u>527</u>	<u>32</u>
			%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi )			<u>92,27%</u>
			%
Andel af foreningens gæld der afdrages på			<u>94,09%</u>
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år )	40	41	38

## Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

### Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2018 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) Handleværdi pr. 31. december 2018 som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi samt regulering for altaner		72.525.577
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018		48.500.000

### Værdiansættelsesprincip b:

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

		2018	
		kr.	
Egenkapital pr. 31/12 2018		61.203.213	✓
Valuarvurdering af 31/1 2019	72.773.000		
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>72.773.000</u>	0	
Prioritetsgæld, restgæld	5.292.033		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.539.456</u>	-247.423	✓
<b>Reguleret formue pr. 31. december 2018</b>		<u>60.955.790</u>	✓
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>	
<b>Andelskroneværdi pr. 31. december 2018</b>			
<u>60.955.790</u>	=		
255.675			<u>238.41</u>

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Andelskroneværdi	231,89	216,85	210,90	193,31

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 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>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Fordeling</u>	
		<u>Egenkapital</u>	<u>Andelsværdi</u>
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.590.684	3.576.169
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.513.479	2.503.318
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.657.106	2.646.365
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.513.479	2.503.318
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.657.106	2.646.365
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.513.479	2.503.318
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.549.386	2.539.080
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.441.665	2.431.794
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.513.479	2.503.318
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	1.974.876	1.966.893
N.J. Fjords Allé 1, st. tv.	12.750	3.052.082	3.039.743
N.J. Fjords Allé 1, st.th.	6.300	1.508.087	1.501.992
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv.	7.950	1.903.063	1.895.369
N.J. Fjords Allé 1, 1.th.	9.750	2.333.945	2.324.509
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv.	7.950	1.903.063	1.895.369
N.J. Fjords Allé 1, 2.th.	9.750	2.333.945	2.324.509
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv.	7.950	1.903.063	1.895.369
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv.	7.650	1.831.249	1.823.846
N.J. Fjords Allé 1, 4.th.	9.450	2.262.131	2.252.986
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv.	7.200	1.723.527	1.716.561
N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	8.250	1.974.876	1.966.893
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	2.064.642	2.056.297
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.154.411	2.145.701
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.154.411	2.145.701
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.154.411	2.145.701
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	2.082.597	2.074.178
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	1.938.969	1.931.131
	<u>255.675</u>	<u>61.203.213</u>	<u>60.955.793</u>

## Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m <sup>2</sup> x 565,18 kr.	68.387
Erhvervsleje, 240 m <sup>2</sup> butik og 25 m <sup>2</sup> kælder	250.635
Tab debitor, erhvervsleje	0
<b>Lejeindtægt</b>	<u>319.022</u>
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m <sup>2</sup> x 520,43 kr.	1.514.451
	<u>1.833.473</u>
Udgifter for hele ejendommen	983.082
Tilbageført omprioriteringsomkostninger	-111.878
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.415
Fremlejeindtægt	0
Finansieringsindtægter	-8.113
Vaskeriindtægt	-14.110
	<u>843.566</u>
Afskrivning vaskemaskiner	7.023
	<u>850.589</u>
	982.884
Stiftelsesomkostninger lån, indfriet	-103.091
<b>Skattemæssigt resultat</b>	<u>879.793</u>
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	1.320.000
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	111.878
Heraf vedrørende udlejning:	
<u>939.062 x 319.022</u>	=
1.833.473	153.083
Afholdt indvendig vedligeholdelse	0
<b>Indkomst</b>	<u>153.083</u>
Uudnyttede skattemæssige underskud	-74.820
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<u>78.263</u>
Selskabsskat, 22% af kr. 78.200	17.204
<b>Skyldig skat</b>	
Beregnet selskabsskat	17.204
Acontoskat, 2 x kr. 1.000	-2.000
	<u>15.204</u>

**Skattemæssige underskud**

Primo

74.820

Udnyttet i 2018

-74.820

Resterende underskud til fremførsel

0



