

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
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 2019**

## 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

Anne Marie Myrung

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 30/6 2020.

**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 2019 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2019 og der er ingen planer herom i 2020.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 19-20), værdiansat til kr. 80.079.000 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 2019.

### **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 2019 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 12. marts 2020

**Administrator**



Administrationsfirmaet

**Bestyrelsen**



Mikael Ballhausen (formand)



Lene Østerbye



Mia Sundbo Garde



Anne Marie Myrung



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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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 længere 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 12. marts 2020

**JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

## 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 2019, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2019.

#### **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 2019

Note	2019 kr.	Budget 2019	2018 kr.	
		(ej revideret)		
	<b>Indtægter</b>			
1	Lejeindtægt	311.717	288.000	319.022
	Boligafgifter	1.154.880	1.155.000	1.121.226
	Vaskeriindtægt	15.815	15.000	14.110
	Renteindtægter	7.944	8.000	8.113
		<u>1.490.356</u>	<u>1.466.000</u>	<u>1.462.471</u>
	<b>Udgifter</b>			
2	Vedligeholdelse	329.950	500.000	94.056
3	Skatter og forsikring	236.544	245.200	235.563
4	Forbrugsafgifter	103.509	96.500	91.863
5	Renholdelse og vicevært	93.987	109.900	99.838
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.445	5.200	5.415
		<u>769.435</u>	<u>956.800</u>	<u>526.735</u>
6	Administrationsomkostninger	147.846	156.300	175.487
7	Renter, prioritetslån	136.033	136.000	168.982
	Omprioriteringsomkostninger	292.844	0	111.878
	Renteudgifter	0	0	0
		<u>1.346.158</u>	<u>1.249.100</u>	<u>983.082</u>
	<b>Resultat</b>	144.198	216.900	479.389
12	Prioritetsafdrag	<u>-222.955</u>	<u>-223.000</u>	<u>-110.967</u>
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	<u>-78.757</u>	<u>-6.100</u>	<u>368.422</u>
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>-78.757</u>	<u>-6.100</u>	<u>368.422</u>
14	Beregnete skatter	<u>-27.544</u>	<u>-5.000</u>	<u>-17.204</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-106.301</u></u>	<u><u>-11.100</u></u>	<u><u>351.218</u></u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note		31/12 2019	31/12 2018
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Ejendommen, matr. nr. 13 ct, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	<u>80.079.000</u>	<u>72.773.000</u>
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.079.000</u>	<u>72.773.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.079.000</u>	<u>72.773.000</u>
9	Antenneregnskab	0	0
	Mellemregning, altan	98.116	100.267
	Tilgodehavende skat	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	20.887	20.368
	Andre tilgodehavender	<u>15.214</u>	<u>5.292</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>134.217</u>	<u>125.927</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	<u>910.108</u>	<u>768.551</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>910.108</u>	<u>768.551</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.044.325</u>	<u>894.478</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>81.123.325</u>	<u>73.667.478</u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	255.675	255.675
	<u>63.210.192</u>	<u>60.947.538</u>
10	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.465.867</b>
	12.000.000	6.840.000
11	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.000.000</b>
	5.596	5.596
	40.644	41.244
	89.828	84.383
12	<b>Prioritetsgæld</b>	<b>5.364.000</b>
	-274.399	-123.292
	<u>5.225.669</u>	<u>5.299.964</u>
12	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>274.399</b>
	34.600	43.845
9	<b>Antenneregnskab</b>	<b>0</b>
13	<b>Skyldige omkostninger</b>	<b>97.884</b>
	24.906	15.204
	<u>431.789</u>	<u>324.301</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.657.458</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>81.123.325</b>
15	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	
16	<b>Nøgletal</b>	

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Erhvervsleje	243.300	250.635
Leje, beboelse	68.417	68.387
	<u>311.717</u>	<u>319.022</u>
<b>2 Udvendig vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager	26.767	37.194
Snedker og tømrer	81.724	6.541
Elektriker	145.029	20.534
Selvrisiko	3.362	3.075
Maler	29.875	0
Låsesmed	1.306	0
Materialer og småanskaffelser	2.144	6.280
Gennemgang af tag inkl. reparation	19.960	4.435
Varmeanlæg	12.949	0
Materialer, vaskeri og havedag	6.370	7.695
Planter haven, bekæmpelse af murbier og hvepseboer	464	8.302
	<u>329.950</u>	<u>94.056</u>
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	0	0
	<u>329.950</u>	<u>94.056</u>
<b>3 Skatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter incl. renovation	186.625	180.153
Forsikringer	44.411	50.118
Abonnement, ABF	5.508	5.292
	<u>236.544</u>	<u>235.563</u>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	89.005	71.605
Elektricitet og gas	14.504	20.258
	<u>103.509</u>	<u>91.863</u>

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>		
Løn, vicevært	33.000	33.000
Trappevask	60.987	66.838
	<u>93.987</u>	<u>99.838</u>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>		
Administration	50.800	49.800
Ekstraarbejde, administration	0	4.750
Konsulent, JE Rådgivning ApS	0	18.750
Indberetning af nøgletal	1.500	1.500
Revision	16.650	16.850
Varmeregnskab	20.365	19.770
Antenneregnskab	9.765	13.246
Kontorhold, porto og gebyrer	10.296	10.145
Beboerarrangement	1.133	1.244
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	17.833	13.436
Valuarvurdering	11.563	10.313
Tomgang, erhverv	6.621	0
Hjemmeside	1.320	4.691
Småanskaffelser	0	10.992
	<u>147.846</u>	<u>175.487</u>
<b>7 Renter, prioritetslån</b>		
Renter, realkreditlån	136.033	168.982
	<u>136.033</u>	<u>168.982</u>
<b>8 Ejendommen matr. nr. 13 ct, Frederiksberg</b>		
Saldo pr. 1/1 2019	72.773.000	71.400.000
Op- og nedskrivning	7.306.000	1.373.000
	<u>80.079.000</u>	<u>72.773.000</u>

		2019	2018
		kr.	kr.
<b>9</b>	<b>Antenneregnskab</b>		
	Saldo pr. 1/1 2019	0	0
	Kabel-tv, CopyDan afgift	9.765	13.246
	Opkrævet aconto	<u>0</u>	<u>0</u>
		9.765	13.246
	Overført til drift, note 6	<u>-9.765</u>	<u>-13.246</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Andels- indskud</b>	<b>Opsparet formue</b>
		<u></u>	<u></u>
	Egenkapital pr. 1/1 2019	255.675	60.947.538
	Værdiregulering ejendom	0	7.306.000
	Overført til hensættelse	0	-5.160.000
	Årets resultat	0	-106.301
	Afdrag prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>222.955</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>255.675</u>	<u>63.210.192</u>
		<u>63.465.867</u>	<u>63.465.867</u>
<b>11</b>	<b>Hensættelser</b>	<b>Vedlige- holdelse</b>	<b>Konjunktur udsving</b>
		<u></u>	<u></u>
	Saldo pr. 1/1 2019	1.200.000	5.640.000
	Hensat i året	0	5.160.000
	Tilbageført i året	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.200.000</u>	<u>10.800.000</u>
		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>12</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
		<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>
		<u></u>	<u></u>
	Realkredit Danmark, kontantlån, 2,061%, indfriet	136.033	222.955
	Realkredit Danmark, kontantlån, 0,6848%	<u>0</u>	<u>-</u>
		<u>136.033</u>	<u>5.364.000</u>
		<u>222.955</u>	<u>5.321.009</u>
		<u>5.364.000</u>	<u>5.321.009</u>

Restgæld efter 5 år andrager kr. 3.979.045.

Lånet har en rest løbetid på 18 år, 6 måneder.

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>13 Skyldige omkostninger</b>		
Revision	17.700	18.800
SKAT	1.156	1.156
Mellemregning, handler	45.111	41.060
Kreditorer	6.052	71.139
Udlæg, vandskade og varme	12.023	9.805
Skattekonto	15.842	0
	<u>97.884</u>	<u>141.960</u>
<b>14 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat	26.906	17.204
Restskattetillæg	638	0
	<u>27.544</u>	<u>17.204</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. 5.364.000

### Ejendomsavancebeskatning:

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed.

Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. Selskabslovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem med andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed ved 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.	<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>Gns.kr./m2</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.079.000	24.296
Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	3.641
		<u>%</u>
Reserver i procent af ejendomsværdi		14,99%

	<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			397
Erhvervslejeindtægter			918
Boliglejeindtægter			565

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-296	159	40

	Gns. kr. pr. andels-m2		
Andelsværdi			21.824
Gæld - omsætningsaktiver			<u>1.585</u>
Teknisk andelsværdi			<u>23.409</u>

Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	527	32	113
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>527</u>	<u>32</u>	<u>113</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi )	<u>92,94%</u>

	%
Andel af foreningens gæld der afdrages på	<u>94,81%</u>

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år )	<u>41</u>	<u>38</u>	<u>77</u>

## Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til lov om andelsforeninger § 5, stk. 2.

### litra b:

Til beregning af den største mulige salgpris 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 2019 som udlejningsejendom	80.079.000
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	48.500.000

### Værdiansættelsesprincip b:

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

		2019
		kr.
Egenkapital pr. 31/12 2019		63.465.867
Valuarvurdering af 17/1 2020	80.079.000	
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>80.079.000</u>	0
Prioritetsgæld, restgæld	5.364.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.321.009</u>	42.991
<b>Reguleret formue pr. 31. december 2019</b>		<u>63.508.858</u>
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>
<b>Andelskroneværdi pr. 31. december 2019</b>		
<u>63.508.858</u>	=	<u>248.40</u>
255.675		

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Andelskroneværdi	238,41	231,89	216,85	210,90

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 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

Lejlighed	Andelsindskud	Fordeling	
		Egenkapital	Andelsværdi
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.723.430	3.725.953
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.606.401	2.608.167
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.755.338	2.757.205
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.606.401	2.608.167
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.755.338	2.757.205
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.606.401	2.608.167
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.643.635	2.645.426
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.531.933	2.533.648
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.606.401	2.608.167
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.047.887	2.049.274
N.J. Fjords Allé 1, st. tv.	12.750	3.164.916	3.167.060
N.J. Fjords Allé 1, st.th.	6.300	1.563.841	1.564.901
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv.	7.950	1.973.418	1.974.755
N.J. Fjords Allé 1, 1.th.	9.750	2.420.230	2.421.869
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv.	7.950	1.973.418	1.974.755
N.J. Fjords Allé 1, 2.th.	9.750	2.420.230	2.421.869
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv.	7.950	1.973.418	1.974.755
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv.	7.650	1.898.949	1.900.236
N.J. Fjords Allé 1, 4.th.	9.450	2.345.761	2.347.350
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv.	7.200	1.787.245	1.788.457
N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	8.250	2.047.887	2.049.274
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	2.140.971	2.142.423
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.234.058	2.235.571
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.234.058	2.235.571
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.234.058	2.235.571
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	2.159.589	2.161.052
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	2.010.652	2.012.014
	<u>255.675</u>	<u>63.465.867</u>	<u>63.508.862</u>

## Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m <sup>2</sup> x 565,43 kr.	68.417
Erhvervsleje, 240 m <sup>2</sup> butik og 25 m <sup>2</sup> kælder	243.300
Tab debitor, erhvervsleje	-6.621
<b>Lejeindtægt</b>	<u>305.096</u>
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m <sup>2</sup> x 550 kr.	1.600.500
	<u>1.905.596</u>
Udgifter for hele ejendommen	1.346.158
Tilbageført omprioriteringsomkostninger	-292.844
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.445
Fremlejeindtægt	0
Finansieringsindtægter	-7.944
Vaskeriindtægt	-15.815
	<u>1.024.110</u>
Afskrivning vaskemaskiner	5.268
	<u>1.029.378</u>
Stiftelsesomkostninger lån, indfriet	-111.878
<b>Skattemæssigt resultat</b>	<u>764.340</u>
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	1.320.000
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	292.844
Heraf vedrørende udlejning:	
<u>684.912 x 311.717</u>	=
1.905.596	122.375
Afholdt indvendig vedligeholdelse	0
<b>Indkomst</b>	<u>122.375</u>
Uudnyttede skattemæssige underskud	0
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<u>122.375</u>
Selskabsskat, 22% af kr. 122.300	26.906
<b>Skyldig skat</b>	
Beregnet selskabsskat	26.906
Acontoskat, 2 x kr. 1.000	-2.000
	<u>24.906</u>

**Skattemæssige underskud**

Primo	0
Udnyttet i 2019	<u>0</u>
Resterende underskud til fremførsel	<u>0</u>



