

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



(CVR-nr. 37999687)

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

Årsregnskab for 2020

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 Østerby

Mia Sundbo Garde

Anne Marie Myrung

Martin Hilker

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 29/6 2021.

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 2020 er stort set som budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2020 og der er ingen planer herom i 2021.

Ejendommen er, ved beregning af andelskronen (side 18-19), værdiansat til kr. 80.079.000 i henhold til valuarvurdering dateret den 17/1 2020. 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 2020.

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 2020 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 8. juni 2021

Administrator



Administrationsfirmaet

Bestyrelsen



Mikael Ballhausen (formand)




Lene Østerby



Mia Sundbo Garde



Anne Marie Myrung



Martin Hilker

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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 8. juni 2021

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mnc35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten 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 rentekomkostninger.

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 2020, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2020.

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 2020

Note	2020 kr.	Budget 2020	2019 kr.
		(ej revideret)	
	Indtægter		
1	Lejeindtægt	311.108	311.717
	Boligafgifter	1.154.880	1.154.880
	Vaskeriindtægt	7.122	15.815
	Renteindtægter	7.765	7.944
		<u>1.480.875</u>	<u>1.490.356</u>
	Udgifter		
2	Vedligeholdelse	73.867	329.950
3	Skatter og forsikring	250.330	236.544
4	Forbrugsafgifter	97.752	103.509
5	Renholdelse og vicevært	103.125	93.987
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.445	5.445
		<u>530.519</u>	<u>769.435</u>
6	Administrationsomkostninger	140.657	147.846
7	Renter, prioritetslån	65.319	136.033
	Omprioriteringsomkostninger	0	292.844
	Renteudgifter	3.251	0
		<u>739.746</u>	<u>1.346.158</u>
	Resultat	741.129	144.198
12	Prioritetsafdrag	-274.796	-222.955
	Resultat af ordinær drift	466.333	-78.757
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før skat	466.333	-78.757
14	Beregnete skatter	-43.762	-27.544
	Årets resultat	<u>422.571</u>	<u>-106.301</u>

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Ejendommen, matr.nr. 13 ct, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	<u>81.569.000</u>	<u>80.079.000</u>
8	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>81.569.000</u>	<u>80.079.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>81.569.000</u>	<u>80.079.000</u>
9	Antenneregnskab	0	0
	Mellemregning, altan	95.785	98.116
	Mellemregning, handler	250	0
	Periodeafgrænsningsposter	22.325	20.887
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>15.214</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>118.360</u>	<u>134.217</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	<u>1.315.516</u>	<u>910.108</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.315.516</u>	<u>910.108</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.433.876</u>	<u>1.044.325</u>
	Aktiver i alt	<u>83.002.876</u>	<u>81.123.325</u>

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	<u>65.397.559</u>	<u>63.210.192</u>
10	Egenkapital i alt	<u>65.653.234</u>	<u>63.465.867</u>
	Hensættelse til renovering m.v.	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
11	Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	40.644	40.644
	Indvendig vedligeholdelse	95.273	89.828
12	Prioritetsgæld	5.089.601	5.364.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-274.796</u>	<u>-274.399</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.956.318</u>	<u>5.225.669</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	274.796	274.399
	Varmeregnskab	43.802	34.600
9	Antenneregnskab	0	0
13	Skyldige omkostninger	38.200	97.884
	Skyldig skat	<u>36.526</u>	<u>24.906</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>393.324</u>	<u>431.789</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.349.642</u>	<u>5.657.458</u>
	Passiver i alt	<u>83.002.876</u>	<u>81.123.325</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
16	Nøgletal		

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	242.691	243.300
Leje, beboelse	68.417	68.417
	<u>311.108</u>	<u>311.717</u>
2 Vedligeholdelse		
Blikkenslager	20.598	26.767
Snedker og tømrer	12.141	81.724
Elektriker	4.248	145.029
Graffiti og storskrald	7.744	3.362
Maler	0	29.875
Låsesmed	0	1.306
Materialer og småanskaffelser	2.978	2.144
Gennemgang af tag inkl. reparation	4.537	19.960
Varmeanlæg	14.593	12.949
Materialer, vaskeri og havedag	6.564	6.370
Planter haven, bekæmpelse af murbier og hvepseboer	464	464
	<u>73.867</u>	<u>329.950</u>
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	0	0
	<u>73.867</u>	<u>329.950</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter incl. renovation	197.976	186.625
Forsikringer	46.684	44.411
Abonnement, ABF	5.670	5.508
	<u>250.330</u>	<u>236.544</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	81.551	89.005
Elektricitet og gas	16.201	14.504
	<u>97.752</u>	<u>103.509</u>

	2020	2019
	kr.	kr.
5 Renholdelse og vicevært		
Løn, vicevært	33.000	33.000
Trappevask	70.125	60.987
	<u>103.125</u>	<u>93.987</u>
6 Administrationsomkostninger		
Administration	51.900	50.800
Indberetning af nøgletal	1.500	1.500
Revision	19.500	16.650
Varmeregnskab	21.699	20.365
Antenneregnskab	9.332	9.765
Kontorhold, porto og gebyrer	10.250	10.296
Beboerarrangement	0	1.133
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	12.476	17.833
Valuarvurdering	12.500	11.563
Tomgang, erhverv	0	6.621
Hjemmeside	1.500	1.320
	<u>140.657</u>	<u>147.846</u>
7 Renter, prioritetslån		
Renter, realkreditlån	65.319	136.033
	<u>65.319</u>	<u>136.033</u>
8 Ejendommen matr.nr. 13 ct, Frederiksberg		
Saldo pr. 1/1 2020	80.079.000	72.773.000
Op- og nedskrivning	1.490.000	7.306.000
	<u>81.569.000</u>	<u>80.079.000</u>
9 Antenneregnskab		
Saldo pr. 1/1 2020	0	0
Kabel-tv, CopyDan afgift	9.332	9.765
Opkrævet aconto	0	0
	<u>9.332</u>	<u>9.765</u>
Overført til drift, note 6	-9.332	-9.765
	<u>0</u>	<u>0</u>

10 Egenkapital	<u>Andels- indskud</u>	<u>Opsparet formue</u>	<u>I alt</u>	
Egenkapital pr. 1/1 2020	255.675	63.210.192	63.465.867	
Værdiregulering ejendom	0	1.490.000	1.490.000	
Overført til hensættelse	0	0	0	
Årets resultat	0	422.571	422.571	
Afdrag prioritetsgæld	0	274.796	274.796	
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>255.675</u>	<u>65.397.559</u>	<u>65.653.234</u>	
11 Hensættelser	<u>Vedlige- holdelse</u>	<u>Konjunktur udsving</u>	<u>I alt</u>	
Saldo pr. 1/1 2020	1.200.000	10.800.000	12.000.000	
Hensat i året	0	0	0	
Tilbageført i året	0	0	0	
	<u>1.200.000</u>	<u>10.800.000</u>	<u>12.000.000</u>	
12 Prioritetsgæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, 0,6848%	65.319	274.796	5.089.601	5.172.035
Restgæld efter 5 år andrager kr. 3.696.624.				
Lånet har en rest løbetid på 17 år, 6 måneder.				
			2020	2019
			kr.	kr.
13 Skyldige omkostninger				
Revision			19.500	17.700
SKAT			880	1.156
Mellemregning, handler			0	45.111
Kreditorer			10.522	6.052
Udlæg, vandskade og varme			7.231	12.023
Skattekonto			67	15.842
			<u>38.200</u>	<u>97.884</u>
14 Beregnede skatter				
Beregnet skat			42.526	26.906
Restskattetillæg			1.236	638
			<u>43.762</u>	<u>27.544</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. 5.089.601.

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 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
Reserver i procent af ejendomsværdi		<u>14,99%</u>

	<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	
	<u>Gns. kr. pr. andels-m2</u>		
		<u>pr. år</u>	
Boligafgift		397	
Erhvervslejeindtægter		916	
Boliglejeindtægter		565	
	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	159	40	240
	<u>Gns. kr. pr. andels-m2</u>		
Andelsværdi			22.021
Gæld - omsætningsaktiver			1.346
Teknisk andelsværdi			23.367
Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	32	113	25
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	0	0	0
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	32	113	25
Friværdi (gældsforpligelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>93,44%</u>
Andel af foreningens gæld der afdrages på			<u>95,14%</u>
	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	38	77	94

Andelskroneberegning pr. 31. december 2020

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2020 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 2020 som udlejningsejendom	80.079.000
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	48.500.000

Værdiansættelsesprincip b:

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

		2020 kr.
Egenkapital pr. 31/12 2020		65.653.234
Valuarvurdering af 17/1 2020 (fastfrosset værdi)	80.079.000	
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>81.569.000</u>	-1.490.000
Prioritetsgæld, restgæld	5.089.601	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.172.035</u>	-82.434
Reguleret formue pr. 31. december 2020		<u>64.080.800</u>
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>
Andelskroneværdi pr. 31. december 2020		
<u>64.080.800</u>	=	<u>250.63</u>
255.675		

<u>Til sammenligning, tidligere år:</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Andelskroneværdi	248,40	238,41	231,89	216,85

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 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.

Fordeling efter andelsindskud

<u>Lejlighed</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.759.508
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.631.655
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.782.035
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.631.655
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.782.035
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.631.655
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.669.250
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.556.464
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.631.655
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.067.728
N.J. Fjords Allé 1, st.tv.	12.750	3.195.581
N.J. Fjords Allé 1, st.th.	6.300	1.578.994
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv.	7.950	1.992.539
N.J. Fjords Allé 1, 1.th.	9.750	2.443.680
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv.	7.950	1.992.539
N.J. Fjords Allé 1, 2.th.	9.750	2.443.680
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv.	7.950	1.992.539
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv.	7.650	1.917.349
N.J. Fjords Allé 1, 4.th.	9.450	2.368.490
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv.	7.200	1.804.563
N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	8.250	2.067.729
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	2.161.717
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.255.704
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.255.704
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.255.704
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	2.180.514
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	2.030.134
	<u>255.675</u>	<u>64.080.800</u>

Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m ² x 565,43 kr.	68.417
Erhvervsleje, 240 m ² butik og 25 m ² kælder	242.691
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
Lejeindtægt	311.108
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 550 kr.	<u>1.600.500</u>
	<u>1.911.608</u>
Udgifter for hele ejendommen	739.746
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.445
Fremlejeindtægt	0
Finansieringsindtægter	-7.765
Vaskeriindtægt	<u>-7.122</u>
	719.414
Afskrivning vaskemaskiner	<u>3.951</u>
	<u>723.365</u>
	1.188.243
Stiftelsesomkostninger lån, indfriet	<u>0</u>
Skattemæssigt resultat	1.188.243
Ikke fratrukket hensættelse til renovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>292.844</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
$\frac{1.188.243 \times 311.108}{1.911.608} =$	193.383
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	193.383
Uudnyttede skattemæssige underskud	<u>0</u>
Skattepligtig indkomst	193.383
Selskabsskat, 22% af kr. 193.300	<u>42.526</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	42.526
Acontoskat, 2 x kr. 3.000	<u>-6.000</u>
	<u>36.526</u>

Skattemæssige underskud

Primo	0
Udnyttet i 2020	<u>0</u>
Resterenede underskud til fremførsel	<u>0</u>

