

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

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

Årsregnskab for 2021

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 Anø

Angela Larussi

Administrator

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32

2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 4/5 2022.

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 2021 er højere end budgetteret.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31/12 2021 og der er ingen planer herom i 2022.

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 2021.

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 2021 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.

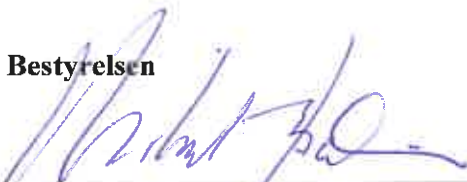
Frederiksberg, den 8. april 2022

Administrator



Administrationsfirmaet

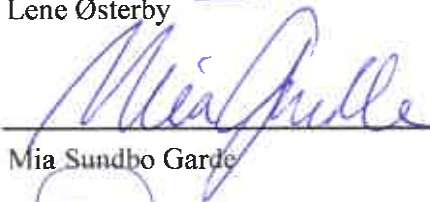
Bestyrelsen



Mikael Ballhausen (formand)



Lene Østerby



Mia Sundbo Garde



Anne-Marie Anø

Angela Larussi

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 regnskabsbrugere 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. april 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

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 regskabspost 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 % ekskl. 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 2021, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2021.

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 2021

Note	2021 kr.	Budget 2021	2020 kr.
		(ej revideret)	
	Indtægter		
1	Lejeindtægt	313.338	313.000
	Boligafgifter	1.154.880	1.155.000
	Vaskeriindtægt	20.423	15.000
	Renteindtægter	7.572	8.000
		<u>1.496.213</u>	<u>1.491.000</u>
			<u>1.480.875</u>
	Udgifter		
2	Vedligeholdelse	189.110	450.000
3	Skatter og forsikring	269.166	267.000
4	Forbrugsafgifter	121.086	102.800
5	Renholdelse og vicevært	108.309	108.400
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.566	5.400
		<u>693.237</u>	<u>933.600</u>
			<u>530.519</u>
6	Administrationsomkostninger	174.558	161.900
7	Renter, prioritetslån	61.576	62.000
	Omprioriteringsomkostninger	0	0
	Renteudgifter	6.483	5.000
		<u>935.854</u>	<u>1.162.500</u>
			<u>739.746</u>
	Resultat	560.359	328.500
8	Prioritetsafdrag	-276.683	-275.000
	Resultat af ordinær drift	<u>283.676</u>	<u>53.500</u>
			<u>466.333</u>
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	<u>283.676</u>	<u>53.500</u>
			<u>466.333</u>
9	Beregnete skatter	-37.934	-30.000
	Årets resultat	<u>245.742</u>	<u>23.500</u>
			<u>422.571</u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Ejendommen, matr.nr. 13 CT, Frederiksberg inkl. altan, lejelejlighed	<u>84.843.000</u>	<u>81.569.000</u>
10	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.843.000</u>	<u>81.569.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>84.843.000</u>	<u>81.569.000</u>
11	Antenneregnskab	0	0
	Mellemregning, altan	93.262	95.785
	Mellemregning, handler	0	250
	Periodeafgrænsningsposter	25.460	22.325
	Andre tilgodehavender	<u>2.819</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>121.541</u>	<u>118.360</u>
	Danske Bank, konto 9444-4816-035384	<u>1.561.633</u>	<u>1.315.516</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.561.633</u>	<u>1.315.516</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.683.174</u>	<u>1.433.876</u>
	Aktiver i alt	<u>86.526.174</u>	<u>83.002.876</u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Andelsindskud	255.675	255.675
	Opsparet formue	71.193.984	65.397.559
12	Egenkapital i alt	<u>71.449.659</u>	<u>65.653.234</u>
	Hensættelse til renovering m.v.	10.000.000	12.000.000
13	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Kontraktlig forudbetalt leje	5.596	5.596
	Deposita	40.644	40.644
	Indvendig vedligeholdelse	100.839	95.273
8	Prioritetsgæld	4.814.805	5.089.601
	Kortfristet del af langfristet gæld	-276.683	-274.796
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.685.201</u>	<u>4.956.318</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	276.683	274.796
	Varmeregnskab	37.322	43.802
11	Antenneregnskab	0	0
14	Skyldige omkostninger	46.987	38.200
	Skyldig skat	30.322	36.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>391.314</u>	<u>393.324</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.076.515</u>	<u>5.349.642</u>
	Passiver i alt	<u>86.526.174</u>	<u>83.002.876</u>
15	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
16	Nøgletal		

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter		
Erhvervsleje	244.911	242.691
Leje, beboelse	68.427	68.417
	<u>313.338</u>	<u>311.108</u>
2 Vedligeholdelse		
Blikkenslager	96.365	20.598
Snedker og tømrer	42.811	12.141
Elektriker	3.472	4.248
Graffiti og storskrald	9.069	7.744
Maler	3.750	0
Glarmester	5.270	0
Materialer og småanskaffelser	1.384	2.978
Gennemgang af tag inkl. reparation	4.659	4.537
Varmeanlæg	12.755	14.593
Vaskeriservice	6.564	6.564
Frø, gødning og jord	3.011	464
	<u>189.110</u>	<u>73.867</u>
Renovering	0	0
Overført fra hensættelse	0	0
	<u>189.110</u>	<u>73.867</u>
3 Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter inkl. renovation	212.344	197.976
Forsikringer	50.990	46.684
Abonnement, ABF	5.832	5.670
	<u>269.166</u>	<u>250.330</u>
4 Forbrugsafgifter		
Vandafgift	105.296	81.551
Elektricitet og gas	15.790	16.201
	<u>121.086</u>	<u>97.752</u>

		2021	2020		
		kr.	kr.		
5	Renholdelse og vicevært				
	Løn, vicevært	37.171	33.000		
	Trappevask	71.138	70.125		
		<u>108.309</u>	<u>103.125</u>		
6	Administrationsomkostninger				
	Administration	53.000	51.900		
	Indberetning af nøgletal	1.500	1.500		
	Revision	19.925	19.500		
	Varmeregnskab	20.049	21.699		
	Antenneregnskab	16.841	9.332		
	Kontorhold, porto og gebyrer	8.723	10.250		
	Beboerarrangement	555	0		
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder og telefongodtgørelse m.v.	17.752	12.476		
	Valuarvurdering	12.813	12.500		
	Tomgang, erhverv	0	0		
	Skitser, cykelskur	6.150	0		
	Energimærke	17.250	0		
	Hjemmeside	0	1.500		
		<u>174.558</u>	<u>140.657</u>		
7	Renter, prioritetslån				
	Renter, realkreditlån	61.576	65.319		
		<u>61.576</u>	<u>65.319</u>		
8	Prioritetsgæld				
		<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	Realkredit Danmark, kontantlån, 0,6848%	<u>61.576</u>	<u>274.796</u>	<u>4.814.805</u>	<u>4.637.643</u>

Restgæld efter 5 år andrager kr. 3.412.265.

Lånet har en rest løbetid på 16 år, 6 måneder.

	2021	2020	
	kr.	kr.	
9 Beregnede skatter			
Beregnet skat	36.322	42.526	
Restskattetillæg	1.612	1.236	
	<u>37.934</u>	<u>43.762</u>	
10 Ejendommen matr.nr. 13 CT, Frederiksberg			
Saldo pr. 1/1 2021	81.569.000	80.079.000	
Op- og nedskrivning	3.274.000	1.490.000	
	<u>84.843.000</u>	<u>81.569.000</u>	
11 Antenneregnskab			
Saldo pr. 1/1 2021	0	0	
Kabel-tv, CopyDan afgift	16.841	9.332	
Opkrævet aconto	0	0	
	<u>16.841</u>	<u>9.332</u>	
Overført til drift, note 6	-16.841	-9.332	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
12 Egenkapital	Andels- indskud	Opsparet formue	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	255.675	65.397.559	65.653.234
Værdiregulering ejendom	0	3.274.000	3.274.000
Overført fra hensættelse	0	2.000.000	2.000.000
Årets resultat	0	245.742	245.742
Afdrag prioritetsgæld	0	276.683	276.683
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>255.675</u>	<u>71.193.984</u>	<u>71.449.659</u>
13 Hensættelser	Vedlige- holdelse	Konjunktur udsving	I alt
Saldo pr. 1/1 2021	1.200.000	10.800.000	12.000.000
Hensat i året	0	0	0
Tilbageført i året	0	-2.000.000	-2.000.000
	<u>1.200.000</u>	<u>8.800.000</u>	<u>10.000.000</u>

	2021	2020
	kr.	kr.
14 Skyldige omkostninger		
Revision	20.500	19.500
Administrator	8.500	0
SKAT	1.948	880
Mellemregning, handler	9.000	0
Kreditorer	4.717	10.522
Udlæg, vandskade og varme	0	7.231
Ravnsdal Service, Graffiti	2.250	0
Skattekonto	72	67
	<u>46.987</u>	<u>38.200</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. 4.814.805.

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 erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed.

Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed ved boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten 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		10.000.000	3.034
Reserver i procent af ejendomsværdi			<u>12,49%</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		924	
Boliglejeindtægter		566	
	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	40	240	180
	<u>Gns. kr. pr. andels-m2</u>		
Andelsværdi			22.977
Gæld - omsætningsaktiver			1.166
Teknisk andelsværdi			24.143
Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	113	25	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	0	0	0
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	113	25	65
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94,02%
Andel af foreningens gæld der afdrages på			94,84%
	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	77	94	95

Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2021 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 2021 som udlejningsejendom	80.079.000
c) Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021	48.500.000

Værdiansættelsesprincip b:

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

		2021
		kr.
Egenkapital pr. 31/12 2021		71.449.659
Valuarvurdering af 17/1 2020 (fastfrosset værdi)	80.079.000	
Værdi ejendom og altan lejelejlighed, ifølge årsregnskab	<u>84.843.000</u>	-4.764.000
Prioritetsgæld, restgæld	4.814.805	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.637.643</u>	177.162
Reguleret formue pr. 31. december 2021		<u>66.862.821</u>
Andelsindskud, ifølge balance		<u>255.675</u>
Andelskroneværdi pr. 31. december 2021		
<u>66.862.821</u>	=	<u>261.51</u>
255.675		

<u>Til sammenligning tidligere år:</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Andelskroneværdi	250,63	248,40	238,41	231,89

Ejendommen er ved beregning af andelskronen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 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	3.922.724
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.745.906
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.902.815
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.745.906
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.902.815
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.745.906
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.785.133
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.667.451
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.745.906
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.157.497
N.J. Fjords Allé 1, st.tv.	12.750	3.334.314
N.J. Fjords Allé 1, st.th.	6.300	1.647.544
N.J. Fjords Allé 1, 1.tv.	7.950	2.079.043
N.J. Fjords Allé 1, 1.th.	9.750	2.549.770
N.J. Fjords Allé 1, 2.tv.	7.950	2.079.043
N.J. Fjords Allé 1, 2.th.	9.750	2.549.770
N.J. Fjords Allé 1, 3.tv.	7.950	2.079.043
N.J. Fjords Allé 1, 4.tv.	7.650	2.000.589
N.J. Fjords Allé 1, 4.th.	9.450	2.471.316
N.J. Fjords Allé 1, 5.tv.	7.200	1.882.907
N.J. Fjords Allé 1, 5.th.	8.250	2.157.498
N.J. Fjords Allé 3, st.	8.625	2.255.566
N.J. Fjords Allé 3, 1.	9.000	2.353.634
N.J. Fjords Allé 3, 2.	9.000	2.353.634
N.J. Fjords Allé 3, 3.	9.000	2.353.634
N.J. Fjords Allé 3, 4.	8.700	2.275.180
N.J. Fjords Allé 3, 5.	8.100	2.118.271
	<u>255.675</u>	<u>66.862.815</u>

Skattepligtig indkomst

	kr.
Lejeindtægt udlejede beboelseslejligheder, 121 m ² x 565,51 kr.	68.427
Erhvervsleje, 240 m ² butik og 25 m ² kælder	244.911
Tab debitor, erhvervsleje	<u>0</u>
Lejeindtægt	313.338
Beregnet lejeindtægt andelsboliger, 2.910 m ² x 550 kr.	<u>1.600.500</u>
	1.913.838
Udgifter for hele ejendommen	935.854
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-5.566
Fremlejeindtægt	0
Finansieringsindtægter	-7.572
Vaskeriindtægt	<u>-20.423</u>
	902.293
Afskrivning vaskemaskiner	<u>2.963</u>
	<u>905.256</u>
	1.008.582
Stiftelsesomkostninger lån, indfriet	<u>0</u>
Skattemæssigt resultat	1.008.582
Ikke fratrukket hensættelse til reovering	<u>1.320.000</u>
Ikke fratrukket stiftelsesomkostninger, lån	<u>292.844</u>
Heraf vedrørende udlejning:	
$\frac{1.008.582 \times 313.338}{1.913.838} =$	165.127
Afholdt indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>
Indkomst	165.127
Uudnyttede skattemæssige underskud	<u>0</u>
Skattepligtig indkomst	165.127
Selskabsskat, 22% af kr. 165.100	<u>36.322</u>
Skyldig skat	
Beregnet selskabsskat	36.322
Acontoskat, 2 x kr. 3.000	<u>-6.000</u>
	<u>30.322</u>

Skattemæssige underskud

Primo	0
Udnyttet i 2021	<u>0</u>
Resterende underskud til fremførsel	<u>0</u>

