

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

Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 80 53 93 12

Årsrapport
for 2022

47. regnskabsår

Administrator:

Administrationsfirmaet I/S

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N.

Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	24
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

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

Beliggende

Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 80 53 93 12

Bestyrelse

Mikael Ballhausen, formand
Kenneth Brian Hansen
Anne-Marie Anø
Lene Østerby
Mia Sundbo Garde

Administrator

Administrationsfirmaet I/S
Jagtvej 139, 2. tv.
2200 København N.
Tlf.: 35 85 44 48

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C 2 th
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

24/4

2023

Dirigent:



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3.

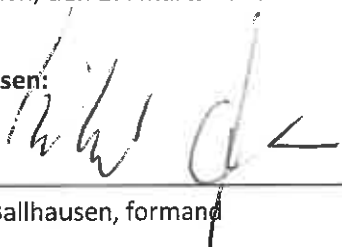
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

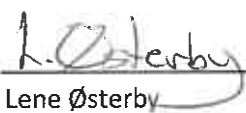
København, den 17. marts 2023

Bestyrelsen:


Mikael Ballhausen, formand


Kenneth Brian Hansen


Anne-Marie Anø


Lene Østerby


Mia Sundbo Garde

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 17. marts 2023

Administrator


Administrationsfirmaet I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser 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 endvidre 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 foreningens 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 17. marts 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.154.880	1.155.000	1.154.880
Indtægter, lejere	1	320.240	313.000	313.338
Vaskeri		8.961	15.000	20.423
Øvrige indtægter		4.717		0
Indtægter i alt		<u>1.488.798</u>	<u>1.483.000</u>	<u>1.488.641</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	380.521	397.200	390.252
Renholdelse	3	113.363	113.800	108.309
Vedligeholdelse, løbende	4	311.910	400.000	189.110
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger	6	206.606	170.500	174.558
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	5.566	5.400	5.566
Omkostninger i alt		<u>1.017.966</u>	<u>1.086.900</u>	<u>867.795</u>
Resultat før finansielle poster		<u>470.832</u>	<u>396.100</u>	<u>620.846</u>
Finansielle indtægter	7	7.362	8.000	7.572
Finansielle omkostninger	8	65.509	65.200	68.059
Finansielle poster, netto		<u>58.147</u>	<u>57.200</u>	<u>60.487</u>
Resultat før skat		412.685	338.900	560.359
Skat af årets resultat		34.363	30.000	37.934
Årets resultat		<u>378.322</u>	<u>308.900</u>	<u>522.425</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		378.322	308.900	522.425
		<u>378.322</u>	<u>308.900</u>	<u>522.425</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		378.322	308.900	522.425
Betalte prioritetsafdrag		-276.683	-277.000	-276.683
Likviditetresultat i alt		<u>101.639</u>	<u>31.900</u>	<u>245.742</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg incl. altaner	9	85.275.000	84.843.000
Materielle anlægsaktiver		<u>85.275.000</u>	<u>84.843.000</u>
Anlægsaktiver		<u>85.275.000</u>	<u>84.843.000</u>
Restancer			
Mellemregning altan		90.528	93.262
Periodeafgrænsningsposter		27.656	25.460
Andre tilgodehavender		0	2.819
Tilgodehavender		<u>118.184</u>	<u>121.541</u>
Danske Bank		<u>1.652.761</u>	<u>1.561.633</u>
Likvide beholdninger		<u>1.652.761</u>	<u>1.561.633</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.770.945</u>	<u>1.683.174</u>
Aktiver		<u><u>87.045.945</u></u>	<u><u>86.526.174</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		255.675	255.675
Reserve for opskrivning af ejendom		80.973.832	80.541.832
Overført resultat mv.		-7.969.526	-9.170.686
Egenkapital før andre reserver		<u>73.259.981</u>	<u>71.626.821</u>
Andre reserver (jf. generalforsamlingsbelutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.762.675	8.800.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.		1.200.000	1.200.000
Andre reserver		<u>9.962.675</u>	<u>10.000.000</u>
Egenkapital		<u>83.222.656</u>	<u>81.626.821</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	106.405	100.839
Hensatte forpligtelser		<u>106.405</u>	<u>100.839</u>
Prioritetsgæld	10	3.296.865	4.360.960
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.296.865</u>	<u>4.360.960</u>
Prioritetsgæld	10	278.582	276.683
Deposita		40.644	40.644
Forudbetalinger		5.596	5.596
Varmeregnskab	12	40.342	37.322
Skyldig selskabsskat		19.132	30.322
Mellemregning igangværende overdragelser		5.500	9.000
Øvrig gæld	13	30.223	37.987
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>420.019</u>	<u>437.554</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.716.884</u>	<u>4.798.514</u>
Passiver		<u>87.045.945</u>	<u>86.526.174</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	255.675	255.675
	<u>255.675</u>	<u>255.675</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	80.541.832	77.267.832
Årets opskrivning	432.000	3.274.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>80.973.832</u>	<u>80.541.832</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-9.170.686	-11.870.273
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	785.513	177.162
Overført til andre reserver	-962.675	0
Overført fra andre reserver	1.000.000	2.000.000
Rest af årets resultat	378.322	522.425
	<u>-7.969.526</u>	<u>-9.170.686</u>
Egenkapital før andre reserver	<u><u>73.259.981</u></u>	<u><u>71.626.821</u></u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	8.800.000	10.800.000
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	962.675	0
Anvendt	-1.000.000	-2.000.000
	<u>8.762.675</u>	<u>8.800.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.		
Reserve, primo	1.200.000	1.200.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u><u>9.962.675</u></u>	<u><u>10.000.000</u></u>
Egenkapital i alt	<u><u>83.222.656</u></u>	<u><u>81.626.821</u></u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, lejere			
Leje, beboelse	69.680	68.000	68.427
Leje, erhverv	250.560	245.000	244.911
	<u>320.240</u>	<u>313.000</u>	<u>313.338</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter og renovation	213.005	213.000	212.344
ABF	5.994		5.832
Forsikringer	56.216	53.600	50.990
Vandforbrug	80.505	110.600	105.296
Elforbrug	24.801	20.000	15.790
	<u>380.521</u>	<u>397.200</u>	<u>390.252</u>
Note 3. Renholdelse			
Løn, vicevært	46.538	39.100	37.171
Trappevask	66.825	74.700	71.138
	<u>113.363</u>	<u>113.800</u>	<u>108.309</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	1.815		12.755
Graffiti	27.175		9.069
Elektriker	1.056		3.472
VVS	60.587		96.365
Maler	0		3.750
Gennemgang af tag incl. reparation	0		4.659
Snedker og tømrer	178.194		42.811
Glarmester	0		5.270
Låsesmed	936		0
Vaskeriservice	6.763		6.564
Gård og have	11.545		3.011
Tagdækning	5.116		0
Småanskaffelser	18.723		1.384
Budgettet vedligeholdelse (ej fordelt)	-	400.000	-
	<u>311.910</u>	<u>400.000</u>	<u>189.110</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Genopretning og renovering	<u>0</u>		<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	55.700	55.700	53.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	21.000	19.925
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år	-1.625		0
Advokat	20.500	15.000	0
Varmeregnskabshonorar	21.031	21.100	20.049
Antenneregnskab	14.616	10.000	16.841
Kontorhold, porto og gebyrer	14.708	9.200	8.723
Kontorhold bestyrelsen	12.000		0
Generalforsamling og møder	3.040	20.000	17.752
Beboerarrangement	1.852		555
Valuarvurdering	13.125	13.500	12.813
Energimærke	0		17.250
Nøgletalsskema og legitimation 3. part	4.500	5.000	1.500
Skitser, cykelskur	29.659		6.150
	<u>206.606</u>	<u>170.500</u>	<u>174.558</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	7.362	8.000	7.572
	<u>7.362</u>	<u>8.000</u>	<u>7.572</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	58.174	58.200	61.576
Renter, bank	7.335	7.000	6.483
	<u>65.509</u>	<u>65.200</u>	<u>68.059</u>

Noter til balancen

Note 9. Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg	2022	2021
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	4.301.168	4.301.168
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>4.301.168</u>	<u>4.301.168</u>
Opskrivninger 1. januar	80.541.832	77.267.832
Årets opskrivning	432.000	3.274.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>80.973.832</u>	<u>80.541.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>85.275.000</u>	<u>84.843.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>48.500.000</u>	<u>48.500.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport af foretaget ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa fra Valuaren, den 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 85.275.000 baseret på en DCF-model ved en diskonteringsfaktor på 5,09 % inkl. inflation. (3,09% + 2,00%)

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m2	593 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.057 kr./m2
Moderniseringsomkostning	6.000 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 15.929.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 7.500.000.

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Realkredit Danmark, lån 12	58.174	276.683	3.575.447	4.538.122	4.814.805
				4.538.122	4.814.805
				-962.675	-177.162
	<u>58.174</u>	<u>276.683</u>	<u>3.575.447</u>	<u>3.575.447</u>	<u>4.637.643</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				278.582	276.683
Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.296.865	4.360.960
				<u>3.575.447</u>	<u>4.637.643</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>3.126.000</u>	

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 12: Hovedstol kr. 5.364.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,6848 % pa. Restløbetid 15 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 278.582.

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 11. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	100.839	95.273
Hensat i året	5.566	5.566
	<u>106.405</u>	<u>100.839</u>
Anvendt	0	0
	<u>106.405</u>	<u>100.839</u>
 Note 12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-181.521	
Varmeomkostning	146.562	
Varmeregulering	-5.383	
	<u>-40.342</u>	<u>37.322</u>
 Note 13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	20.500
Administrator	11.200	8.500
Øvrige	1.523	8.987
	<u>30.223</u>	<u>37.987</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 5.364.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 85.275.000.

Der er herudover tinglyst afgifspantebrev nominelt kr. 2.150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 85.275.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er stillet garanti for 1 andelshaver.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 1 boliglejemål samt 3 erhvervslejemål til ikke medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2022	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2020
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	27	2.910	2.910	2.910
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	121	121	121
B4	Erhvervslejemål	3	265	265	265
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	31	3.296	3.296	3.296

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1	Sæt kryds	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds		
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		X	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 80.079.000	kr. pr. m ² 24.296
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 9.962.675	kr. pr. m ² 3.023
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	% 12,44	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X
H1	Boligafgift	96.240 * 12 / 2.910	kr. pr. m ² 397
H2	Erhvervslejeindtægter	20.880 * 12 / 265	946
H3	Boliglejeindtægter	5.807 * 12 / 121	576

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger

Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	240	180	130

		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi			23.390
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			669
K3	Teknisk andelsværdi			24.059

		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	57	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	57	95

		%	
P	Friværdi		95,64

		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	94	95	95

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 17. januar 2020 af Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 80.079.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 5,00 % inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		73.259.981
Korrekationer i henhold til om andelsboligforeninger:		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	80.079.000	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	<u>-85.275.000</u>	-5.196.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.575.447	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.575.447</u>	<u>0</u>
		<u>68.063.981</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:		
	<u>68.063.981</u>	
	255.675	<u>266,21</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. maj 2022		<u>261,51</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighed	Indskud kr.	Andels- værdi kr.
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	3.993.193
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.795.235
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.954.963
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.795.235
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.954.963
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.795.235
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.835.167
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.715.371
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.795.235
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.196.256
N.J. Fjords Alle 1, st. tv.	12.750	3.394.214
N.J. Fjords Alle 1, st. th.	6.300	1.677.141
N.J. Fjords Alle 1, 1. tv.	7.950	2.116.392
N.J. Fjords Alle 1, 1. th.	9.750	2.595.576
N.J. Fjords Alle 1, 2. tv.	7.950	2.116.392
N.J. Fjords Alle 1, 2. th.	9.750	2.595.576
N.J. Fjords Alle 1, 3. tv.	7.950	2.116.392
N.J. Fjords Alle 1, 4. tv.	7.650	2.036.529
N.J. Fjords Alle 1, 4. th.	9.450	2.515.712
N.J. Fjords Alle 1, 5. tv.	7.200	1.916.733
N.J. Fjords Alle 1, 5. th.	8.250	2.196.256
N.J. Fjords Alle 3, st	8.625	2.296.086
N.J. Fjords Alle 3, 1.	9.000	2.395.916
N.J. Fjords Alle 3, 2.	9.000	2.395.916
N.J. Fjords Alle 3, 3.	9.000	2.395.916
N.J. Fjords Alle 3, 4.	8.700	2.316.052
N.J. Fjords Alle 3, 5.	8.100	2.156.324
Øreafrundning		5
	<u>255.675</u>	<u>68.063.981</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Allé 1-3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.

10 år

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15 er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til (kostpris, dagsværdi). I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

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

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.079.000	24.296	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.962.675	3.023	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift		397	
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		23.390	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		669	
K3	Teknisk andelsværdi		24.059	
Sæt kryds			Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			%	
P	Friværdi		95,64	