

**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 2023**

48. regnskabsår

**Administrator:**

Administrationsfirmaet I/S

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N.

Tlf.: 35 85 44 48

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	24
<b>Bilag</b>	
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

/

2024

**Dirigent:**

---

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2024

### Bestyrelsen:

---

Mikael Ballhausen, formand

---

Kenneth Brian Hansen

---

Anne-Marie Anø

---

Lene Østerby

---

Mia Sundbo Garde

### Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 årregnskab 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 2024

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

## Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.154.880	1.155.000	1.154.880
Indtægter, lejere	1	345.756	347.000	320.240
Vaskeri		19.872	15.000	8.961
Øvrige indtægter		5.383	0	4.717
<b>Indtægter i alt</b>		<u>1.525.891</u>	<u>1.517.000</u>	<u>1.488.798</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	406.169	409.500	374.527
Renholdelse	3	106.123	119.100	113.363
Vedligeholdelse, løbende	4	234.728	400.000	311.910
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	249.304	0	29.659
Administrations- og foreningsomkostninger	6	170.727	198.900	182.941
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	6.050	5.400	5.566
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>1.173.101</u>	<u>1.132.900</u>	<u>1.017.966</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>352.790</u>	<u>384.100</u>	<u>470.832</u>
Finansielle indtægter	7	7.612	7.000	7.362
Finansielle omkostninger	8	54.749	56.000	65.509
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>47.137</u>	<u>49.000</u>	<u>58.147</u>
<b>Resultat før skat</b>		305.653	335.100	412.685
Skat af årets resultat		31.176	30.000	34.363
Skat tidligere år		841	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>273.636</u>	<u>305.100</u>	<u>378.322</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		273.636	305.100	378.322
		<u>273.636</u>	<u>305.100</u>	<u>378.322</u>
<b>Likviditetresultat</b>				
Årets resultat		273.636	305.100	378.322
Betalte prioritetsafdrag		-278.582	-279.000	-276.683
<b>Likviditetresultat i alt</b>		<u>-4.946</u>	<u>26.100</u>	<u>101.639</u>



**Balance**  
**pr. 31. december**

	note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg incl. 1 altan	9	84.763.000	85.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>84.763.000</u>	<u>85.275.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>84.763.000</u>	<u>85.275.000</u>
Restancer		9.716	0
Mellemregning altaner		87.568	90.528
Periodeafgrænsningsposter		37.798	27.656
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>135.082</u>	<u>118.184</u>
Danske Bank		<u>5.017.419</u>	<u>1.652.761</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.017.419</u>	<u>1.652.761</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.152.501</u>	<u>1.770.945</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>89.915.501</u></u>	<u><u>87.045.945</u></u>

**Balance**  
**pr. 31. december**

	note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		255.675	255.675
Reserve for opskrivning af ejendom		80.461.832	80.973.832
Overført resultat mv.		-7.695.890	-7.969.526
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>73.021.617</u>	<u>73.259.981</u>
<b>Andre reserver</b> <b>(jf. generalforsamlingsbelutning)</b>			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.493.766	8.762.675
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.		1.200.000	1.200.000
<b>Andre reserver</b>		<u>9.693.766</u>	<u>9.962.675</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>82.715.383</u>	<u>83.222.656</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	112.455	106.405
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>112.455</u>	<u>106.405</u>
Prioritetsgæld	10	3.285.279	3.296.865
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.285.279</u>	<u>3.296.865</u>
Prioritetsgæld	10	280.495	278.582
Deposita		40.644	40.644
Forudbetalinger		5.596	5.596
Varmeregnskab	12	13.453	40.342
Antenneregnskab	13	0	0
Skyldig selskabsskat	14	15.176	19.132
Mellemregning salg af andele		3.403.804	0
Mellemregning igangværende overdragelser		5.500	5.500
Øvrig gæld	15	37.716	30.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.802.384</u>	<u>420.019</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>7.087.663</u>	<u>3.716.884</u>
<b>Passiver</b>		<u>89.915.501</u>	<u>87.045.945</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	16		
<b>Nøgleoplysninger</b>	17		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	18		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	255.675	255.675
	<u>255.675</u>	<u>255.675</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	80.973.832	80.541.832
Årets opskrivning	0	432.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-512.000	0
	<u>80.461.832</u>	<u>80.973.832</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat m.v., primo	-7.969.526	-9.170.686
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-268.909	785.513
Overført til andre reserver	0	-962.675
Overført fra andre reserver	268.909	1.000.000
Rest af årets resultat	273.636	378.322
	<u>-7.695.890</u>	<u>-7.969.526</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>73.021.617</b></u>	<u><b>73.259.981</b></u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve, primo	8.762.675	8.800.000
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	0	962.675
Overført til "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	-268.909	0
Anvendt	0	-1.000.000
	<u>8.493.766</u>	<u>8.762.675</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.</b>		
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>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>9.693.766</b></u>	<u><b>9.962.675</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>82.715.383</b></u>	<u><b>83.222.656</b></u>

## Noter til resultatopgørelsen

	<b>Realiseret 2023</b>	<b>Budget 2023</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1. Indtægter, lejere</b>			
Leje, beboelse	70.164	72.000	69.680
Leje, erhverv	275.592	275.000	250.560
	<u>345.756</u>	<u>347.000</u>	<u>320.240</u>
<b>Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter og renovation	220.581	240.000	213.005
Forsikringer	69.265	58.800	56.216
Vandforbrug	86.164	84.600	80.505
Elforbrug	21.475	22.100	21.550
Varmeforbrug	8.684	4.000	3.251
	<u>406.169</u>	<u>409.500</u>	<u>374.527</u>
<b>Note 3. Renholdelse</b>			
Løn, vicevært	33.000	48.900	46.538
Trappevask	61.560	59.200	58.975
Snerydning og saltning	11.563	11.000	7.850
	<u>106.123</u>	<u>119.100</u>	<u>113.363</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	<b>Realiseret 2023</b>	<b>Budget 2023</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	80.703	0	1.815
Graffiti	0	0	27.175
Elektriker	0	0	1.056
VVS og kloak	108.330	0	60.587
Snedker og tømrer	22.829	0	178.194
Låsesmed	3.359	0	936
Vaskeriservice	6.965	0	6.763
Gård og have	2.850	0	11.545
Tagdækning	2.349	0	5.116
Småanskaffelser	0	0	18.723
Indkøb af materialer	7.343	0	0
Budgettet vedligeholdelse (ej fordelt)	0	400.000	-
	<u>234.728</u>	<u>400.000</u>	<u>311.910</u>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Opførsel af nyt have/cykelskur	189.317	0	0
Honorar rådgivning nyt have/cykelskur	21.231	0	0
Skitser, cykelskur	0	0	29.659
Honorar teknisk rådgivning brandsikring tagboliger	38.756	0	0
Genopretning og renovering	0	0	0
	<u>249.304</u>	<u>0</u>	<u>29.659</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
<b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	58.500	58.500	55.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	18.400	17.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år	0	0	-1.625
Advokat	0	0	20.500
Varmeregnskabshonorar	22.431	22.100	21.031
Andre honorar	0	30.000	0
Kontorhold, porto og gebyrer	10.344	15.500	14.708
Nøgletalsskema og legitimation 3. part	1.500	0	4.500
<i>Administionsomkostninger</i>	<u>111.175</u>	<u>144.500</u>	<u>132.314</u>
Valuarvurdering	14.625	13.800	13.125
Kontorhold bestyrelsen	14.400	0	12.000
Generalforsamling og møder	4.154	20.000	3.040
Beboerarrangement	1.571	0	1.852
Øvrige foreningsudgifter	70	0	0
Antenneregnskab	18.093	14.000	14.616
ABF kontingent	6.639	6.600	5.994
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>59.552</u>	<u>54.400</u>	<u>50.627</u>
	<u>170.727</u>	<u>198.900</u>	<u>182.941</u>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	7.612	7.000	7.362
	<u>7.612</u>	<u>7.000</u>	<u>7.362</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	54.749	56.000	58.174
Renter, bank	0	0	7.335
	<u>54.749</u>	<u>56.000</u>	<u>65.509</u>

## Noter til balancen

<b>Note 9. Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
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	80.973.832	80.541.832
Årets opskrivning	0	432.000
Tilbageført opskrivning	512.000	0
Opskrivninger 31. december	<u>80.461.832</u>	<u>80.973.832</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>84.763.000</u></b>	<b><u>85.275.000</u></b>
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 2023 i henhold til vurderingsrapport af foretaget ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa fra Valuaren, den 8. februar 2024.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr.

84.763.000 baseret på en DCF-model ved en diskonteringsfaktor på 5,15 % inkl. inflation. (3,15% + 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	623 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.650 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. 15.680.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 7.322.000.

## Noter til balancen, fortsat

### Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
Realkredit Danmark, lån 12	54.749	278.582	3.565.774	4.259.540	4.538.122
				4.259.540	4.538.122
				-693.766	-962.675
	<u>54.749</u>	<u>278.582</u>	<u>3.565.774</u>	<u>3.565.774</u>	<u>3.575.447</u>

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				280.495	278.582
Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.285.279	3.296.865
				<u>3.565.774</u>	<u>3.575.447</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>2.837.675</u>	<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 14 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 280.495



## Noter til balancen - fortsat

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Note 11. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	106.405	100.839
Hensat i året	6.050	5.566
	<u>112.455</u>	<u>106.405</u>
Anvendt	0	0
	<u><b>112.455</b></u>	<u><b>106.405</b></u>
 <b>Note 12. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-181.521	-181.521
Varmeomkostning	168.068	146.562
Varmeregulering	0	-5.383
	<u><b>-13.453</b></u>	<u><b>-40.342</b></u>
 <b>Note 13. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-60.978	-60.344
Antenneudgift	79.071	74.960
Nulstilling af antenneregnskab	-18.093	-14.616
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>Note 14. Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig primo	19.132	30.394
Skat af årets indkomst	31.176	34.363
Betalt a conto skat i årets løb	-16.000	-14.000
Betalt indkomstskat i årets løb	-19.973	-31.625
Skat vedr. tidligere år	841	0
	<u><b>15.176</b></u>	<u><b>19.132</b></u>
 <b>Note 15. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	17.500
Administrator	14.000	11.200
Skyldig A-skat og AM-bidrag	2.464	1.523
Øvrige	2.852	0
	<u><b>37.716</b></u>	<u><b>30.223</b></u>

## **Noter til balancen - fortsat**

### **Note 16. 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. 84.763.000.

Der er herudover tinglyst afgifspantebrev nominelt kr. 2.150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 84.763.000.

#### **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 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2023	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2021
		Stk.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>31</b>	<b>3.296</b>	<b>3.296</b>	<b>3.296</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
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
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
<b>Sæt kryds</b>		
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
<b>Sæt kryds</b>			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.079.000	24.296
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.693.766	2.941
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12,11	
		Ja	Nej
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
			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	96.240	* 12 / 2.910
H2	Erhvervslejeindtægter	22.966	* 12 / 265
H3	Boliglejeindtægter	5.847	* 12 / 121
			397
			1.040
			580

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	180	130	94

		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi		23.484
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		665
K3	Teknisk andelsværdi		24.149

		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	95	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	9	76
M3	Vedligeholdelse i alt	57	104	147

		%	
P	Friværdi		91,64

		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	95	95	96

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 18. 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 besluttet 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.

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		73.021.617
Korrektioner i henhold til om andelsboligforeninger:		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	80.079.000	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	<u>-84.763.000</u>	-4.684.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.565.774	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.565.774</u>	<u>0</u>
		<u>68.337.617</u>
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone:</b>		
	<u>68.337.617</u>	
	255.675	<u>267,28</u>

### Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2023		<u>266,21</u>
---	--	---------------

## Noter til balancen - fortsat

### Note 18. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighed	Indskud kr.	Andels- værdi kr.
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	4.009.247
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	2.806.473
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	2.966.843
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	2.806.473
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	2.966.843
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	2.806.473
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	2.846.565
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.726.288
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	2.806.473
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.205.086
N.J. Fjords Alle 1, st. tv.	12.750	3.407.860
N.J. Fjords Alle 1, st. th.	6.300	1.683.884
N.J. Fjords Alle 1, 1. tv.	7.950	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 1. th.	9.750	2.606.011
N.J. Fjords Alle 1, 2. tv.	7.950	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 2. th.	9.750	2.606.011
N.J. Fjords Alle 1, 3. tv.	7.950	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 4. tv.	7.650	2.044.716
N.J. Fjords Alle 1, 4. th.	9.450	2.525.826
N.J. Fjords Alle 1, 5. tv.	7.200	1.924.439
N.J. Fjords Alle 1, 5. th.	8.250	2.205.086
N.J. Fjords Alle 3, st	8.625	2.305.317
N.J. Fjords Alle 3, 1.	9.000	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 2.	9.000	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 3.	9.000	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 4.	8.700	2.325.363
N.J. Fjords Alle 3, 5.	8.100	2.164.993
Øreafrundning		0
	<u>255.675</u>	<u>68.337.617</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 fremførelse, 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 17 er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

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 andelskronebe-  
regningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

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

## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.079.000	24.296	
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.693.766	2.941	
			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift		397	
			kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi		23.484	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		665	
K3	Teknisk andelsværdi		24.149	
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			%	
P	Friværdi		91,64	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne-Marie Anø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: 6c069c1a-abd1-457d-897b-07c1507ce688

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-19 09:15:43 UTC



## Hanne Strate

### Dirigent og administrator

På vegne af: Administrationsfirmaet

Serienummer: 6f473bbb-ce52-4391-9598-7b381dfc3e35

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-04-19 10:01:31 UTC



## Palle Valentin Kubach

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-04-19 10:03:49 UTC



## Mia Sundbo Garde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: 10d440d1-6296-483e-a025-0405eb32ce5c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-19 12:57:47 UTC



## Carl Mikael Ballhausen

### Formand

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: 157e35ff-2b10-498d-b5e9-f20089db545a

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-19 13:42:50 UTC



## Kenneth Brian Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rolighedsvej 22/N.J. Fjords Alle 1-3

Serienummer: f1049dbc-e736-4784-b786-d221ef49e3db

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-04-19 13:54:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: JN36Y-A2IYB-OBDBGI-OSNEA-LUZZK-A75UP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**