

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 2024

49. 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, forperson

Kenneth Brian Hansen

Dan Klinghoffer

Kristian Hollmann

Martin Hilker

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

/

2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2025

Bestyrelsen:

Mikael Ballhausen, forperson	Kenneth Brian Hansen	Dan Klinghoffer
Kristian Hollmann	Martin Hilker	

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 25. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 25. marts 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.154.880	1.155.000	1.154.880
Indtægter, lejere	1	369.039	370.000	345.756
Vaskeri		6.777	15.000	19.872
Øvrige indtægter		0	0	5.383
Indtægter i i alt		1.530.696	1.540.000	1.525.891
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	437.235	421.100	406.169
Renholdelse	3	114.838	111.500	106.123
Vedligeholdelse, løbende	4	270.368	400.000	232.379
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	1.587.862	0	251.653
Administrations- og foreningsomkostninger	6	164.303	208.900	170.727
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	6.292	5.400	6.050
Omkostninger i alt		2.580.898	1.146.900	1.173.101
Resultat før finansielle poster		-1.050.202	393.100	352.790
Finansielle indtægter	7	10.915	7.000	7.612
Finansielle omkostninger	8	52.468	53.000	54.749
Finansielle poster, netto		41.553	46.000	47.137
Resultat før skat		-1.091.755	347.100	305.653
Skat af årets resultat		0	30.000	31.176
Skat tidligere år		-2	0	841
Årets resultat		-1.091.753	317.100	273.636
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-1.091.753	317.100	273.636
		-1.091.753	317.100	273.636
Likviditetresultat				
Årets resultat		-1.091.753	317.100	273.636
Betalte prioritetsafdrag		-280.495	281.000	-278.582
Likviditetresultat i alt		-1.372.248	598.100	-4.946

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg incl. 1 altan	9	86.570.000	84.763.000
Materielle anlægsaktiver		<u>86.570.000</u>	<u>84.763.000</u>
Anlægsaktiver		<u>86.570.000</u>	<u>84.763.000</u>
Restancer		0	9.716
Antenneregnskab	13	2.883	
Mellemregning altaner		84.363	87.568
Periodeafgrænsningsposter		38.032	37.798
Selskabsskat	14	18.000	0
Tilgodehavender		<u>143.278</u>	<u>135.082</u>
Danske Bank		342.432	5.017.419
Likvide beholdninger		<u>342.432</u>	<u>5.017.419</u>
Omsætningsaktiver		<u>485.710</u>	<u>5.152.501</u>
Aktiver		<u><u>87.055.710</u></u>	<u><u>89.915.501</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		255.675	255.675
Reserve for opskrivning af ejendom		82.268.832	80.461.832
Overført resultat mv.		-8.787.643	-7.695.890
Egenkapital før andre reserver		<u>73.736.864</u>	<u>73.021.617</u>
Andre reserver (jf. generalforsamlingsbelutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.376.942	8.493.766
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.		1.200.000	1.200.000
Andre reserver		<u>9.576.942</u>	<u>9.693.766</u>
Egenkapital		<u>83.313.806</u>	<u>82.715.383</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	118.747	112.455
Hensatte forpligtelser		<u>118.747</u>	<u>112.455</u>
Prioritetsgæld	10	3.119.682	3.285.279
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.119.682</u>	<u>3.285.279</u>
Prioritetsgæld	10	282.421	280.495
Deposita		40.644	40.644
Forudbetalinger		5.596	5.596
Varmeregnskab	12	12.282	13.453
Skyldig selskabsskat	14	0	15.176
Mellemregning salg af andele		0	3.403.804
Mellemregning igangværende overdragelser		0	5.500
Øvrig gæld	15	162.532	37.716
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>503.475</u>	<u>3.802.384</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.623.157</u>	<u>7.087.663</u>
Passiver		<u>87.055.710</u>	<u>89.915.501</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 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	80.461.832	80.973.832
Årets opskrivning	1.807.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-512.000
	<u>82.268.832</u>	<u>80.461.832</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-7.695.890	-7.969.526
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-116.824	-268.909
Overført til andre reserver	0	0
Overført fra andre reserver	116.824	268.909
Rest af årets resultat	-1.091.753	273.636
	<u>-8.787.643</u>	<u>-7.695.890</u>
Egenkapital før andre reserver	<u><u>73.736.864</u></u>	<u><u>73.021.617</u></u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	8.493.766	8.762.675
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	0	0
Overført til "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	-116.824	-268.909
Anvendt	0	0
	<u>8.376.942</u>	<u>8.493.766</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>9.576.942</u></u>	<u><u>9.693.766</u></u>
Egenkapital i alt	<u><u>83.313.806</u></u>	<u><u>82.715.383</u></u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, lejere			
Leje, beboelse	90.750	91.000	70.164
Leje, erhverv	278.289	279.000	275.592
	<u>369.039</u>	<u>370.000</u>	<u>345.756</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	145.141	145.200	141.189
Renovation m.v.	80.901	80.900	79.392
Forsikringer	79.794	72.800	69.265
Vandforbrug	107.623	90.500	86.164
Elforbrug	12.488	31.700	21.475
Varmeforbrug	11.288	0	8.684
	<u>437.235</u>	<u>421.100</u>	<u>406.169</u>
Note 3. Renholdelse			
Løn, vicevært	33.760	34.700	33.000
Trappevask	75.915	76.800	61.560
Snerydning og saltning	5.163	0	11.563
	<u>114.838</u>	<u>111.500</u>	<u>106.123</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	1.756		80.703
Maler	12.250		0
Elektriker	6.289		0
VVS og kloak	84.764		108.330
Snedker og tømrer	94.430		22.829
Låsesmed	750		3.359
Vaskeriservice	24.723		6.965
Gård og have	10.832		2.850
Småanskaffelser	1.885		0
Indkøb af materialer	9.127		7.343
Diverse arbejde	23.562		0
Budgettet vedligeholdelse (ej fordelt)	0	400.000	0
	<u>270.368</u>	<u>400.000</u>	<u>232.379</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Opførsel af nyt have/cykelskur	0		189.317
Honorar rådgivning nyt have/cykelskur	0		21.231
Tagdækning	1.528.837		2.349
Honorar teknisk rådgivning brandsikring tagboliger	59.025		38.756
Genopretning og renovering	0		0
	<u>1.587.862</u>	<u>0</u>	<u>251.653</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	61.500	61.500	58.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	18.400	18.400
Varmeregnskabshonorar	24.420	23.600	22.431
Andre honorar	0	30.000	0
Kontorhold, porto og gebyrer	13.964	26.000	10.344
Nøgletalsskema og legitimation 3. part	1.500	0	1.500
<i>Administationsomkostninger</i>	<u>119.784</u>	<u>159.500</u>	<u>111.175</u>
Valuarvurdering	13.125	15.400	14.625
Kontorhold bestyrelsen	12.000		14.400
Generalforsamling og møder	5.593		4.154
Beboerarrangement	1.787		1.571
Øvrige foreningsudgifter	5.480	20.000	70
Antenneregnskab	0	14.000	18.093
ABF kontingent	6.534		6.639
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>44.519</u>	<u>49.400</u>	<u>59.552</u>
	<u>164.303</u>	<u>208.900</u>	<u>170.727</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>10.915</u>	<u>7.000</u>	<u>7.612</u>
	<u>10.915</u>	<u>7.000</u>	<u>7.612</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	51.300	53.000	54.749
Renter, Skattestyrelsen	1.168		0
Renter, bank	0		0
	<u>52.468</u>	<u>53.000</u>	<u>54.749</u>

Noter til balancen

Note 9. Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg	2024	2023
	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	80.461.832	80.973.832
Årets opskrivning	1.807.000	0
Tilbageført opskrivning		512.000
Opskrivninger 31. december	<u>82.268.832</u>	<u>80.461.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>86.570.000</u>	<u>84.763.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport af foretaget ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa fra Valuaren, den 31. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 86.570.000 baseret på en DCF-model vd en diskonteringafaktor på 5,20 % inkl. inflation. (3,20% + 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	614 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.700 kr./m2
Moderniseringsomkostning	6.500 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.	2024 kr.	2023 kr.
Realkredit Danmark, lån 12	51.300	280.495	3.402.103	3.979.045	4.259.540
				3.979.045	4.259.540
				-576.942	-693.766
	<u>51.300</u>	<u>280.495</u>	<u>3.402.103</u>	<u>3.402.103</u>	<u>3.565.774</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	282.421	280.495
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.119.682	3.285.279
	<u>3.402.103</u>	<u>3.565.774</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>2.547.418</u>	<u>2.837.675</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 12: Oprindelig hovedstol kr. 5.364.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,6848 % pa. Restløbetid 13 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 282.421

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 11. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	112.455	106.405
Hensat i året	6.292	6.050
	118.747	112.455
Anvendt	0	0
	118.747	112.455
Note 12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-181.521	-181.521
Varmeomkostning	169.239	168.068
Varmeregulering	0	0
	-12.282	-13.453
Note 13. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	-62.220	-60.978
Antenneudgift	65.103	79.071
Nulstilling af antenneregnskab	0	-18.093
	2.883	0
Note 14. Skyldig selskabsskat		
Skyldig primo	15.176	19.132
Skat af årets indkomst	0	31.176
Betalt a conto skat i årets løb	-18.000	-16.000
Betalt indkomstskat i årets løb	-15.174	-19.973
Skat vedr. tidligere år	-2	841
	-18.000	15.176
Note 15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	18.400
Administrator	0	14.000
Icopal Entreprise ApS	142.900	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag	1.232	2.464
Øvrige	0	2.852
	162.532	37.716

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. 86.570.000.

Der er herudover tinglyst afgifspantebrev nominelt kr. 2.150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 86.570.000.

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 2024	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2022
		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
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
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
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
Sæt kryds			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Feltnr.	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	86.570.000		26.265	
		kr.		kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.576.942		2.906	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,06			
		Sæt kryds		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 ²			
H1	Boligafgift	96.240	* 12 /	2.910	397
H2	Erhvervslejeindtægter	23.234	* 12 /	265	1.052
H3	Boliglejeindtægter	7.562	* 12 /	121	750

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	130	94	-375

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	25.339
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.078
K3	Teknisk andelsværdi	26.417

		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	95	71	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	76	482
M3	Vedligeholdelse i alt	104	147	564

		%
P	Friværdi	95,81

		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	95	96	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:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		73.736.864
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, valuarvurdering	86.570.000	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	<u>-86.570.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.402.103	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.402.103</u>	0
		<u>73.736.864</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:		
	<u>73.736.864</u>	
	255.675	<u>288,40</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2024	<u>267,28</u>
---	---------------

Noter til balancen - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighed	Indskud kr.	Andels- værdi 2024 kr.	Andels- værdi 2023 kr.
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	4.326.011	4.009.247
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	3.028.208	2.806.473
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	3.201.248	2.966.843
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	3.028.208	2.806.473
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	3.201.248	2.966.843
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	3.028.208	2.806.473
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	3.071.468	2.846.565
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	2.941.688	2.726.288
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	3.028.208	2.806.473
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.379.306	2.205.086
N.J. Fjords Alle 1, st. tv.	12.750	3.677.110	3.407.860
N.J. Fjords Alle 1, st. th.	6.300	1.816.925	1.683.884
N.J. Fjords Alle 1, 1. tv.	7.950	2.292.786	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 1. th.	9.750	2.811.907	2.606.011
N.J. Fjords Alle 1, 2. tv.	7.950	2.292.786	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 2. th.	9.750	2.811.907	2.606.011
N.J. Fjords Alle 1, 3. tv.	7.950	2.292.786	2.124.901
N.J. Fjords Alle 1, 4. tv.	7.650	2.206.266	2.044.716
N.J. Fjords Alle 1, 4. th.	9.450	2.725.387	2.525.826
N.J. Fjords Alle 1, 5. tv.	7.200	2.076.485	1.924.439
N.J. Fjords Alle 1, 5. th.	8.250	2.379.306	2.205.086
N.J. Fjords Alle 3, st	8.625	2.487.457	2.305.317
N.J. Fjords Alle 3, 1.	9.000	2.595.607	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 2.	9.000	2.595.607	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 3.	9.000	2.595.607	2.405.548
N.J. Fjords Alle 3, 4.	8.700	2.509.087	2.325.363
N.J. Fjords Alle 3, 5.	8.100	2.336.046	2.164.993
Øreafrundning		1	0
	255.675	73.736.864	68.337.617

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.

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.

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	

	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	86.570.000	26.265

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.576.942	2.906

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	397

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	25.339
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.078
K3	Teknisk andelsværdi	26.417

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	95,81

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.”

Hanne Strate

Administrator og dirigent

På vegne af: Administrationsfirmaet

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

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-04-22 14:43:12 UTC



Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart...

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-04-22 14:48:14 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: 5.103.xxx.xxx

2025-04-22 14:49:48 UTC



Martin Georg Hilker

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: d816a8ec-9cdd-4988-a6a9-3635b9d0d300

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-04-22 17:29:45 UTC



Dan Jan David Klinghoffer

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: f5d0b26a-ccf2-4108-b9f1-4639b2015c85

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-23 19:35:38 UTC



Kristian Mikkell Hollmann

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: 01fcf752-fb2e-4ba1-a8ba-33ea68fb4cd6

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-04-24 06:24:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Kenneth Brian Hansen

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: f1049dbc-e736-4784-b786-d221ef49e3db

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-04-24 18:07:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.