

Andelsboligforeningen

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

Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3
1958 Frederiksberg C / 1957 Frederiksberg C

CVR-nr. 80 53 93 12

Årsrapport for 2025

50. 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
Administratørklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	24

Foreningsoplysninger

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

Beliggende

Rolighedsvej 22 / N.J. Fjords Alle 1-3
1958 Frederiksberg C / 1957 Frederiksberg C
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 Revisionsaktieselskab
Ringager 4C 2 th
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.april 2026

Bestyrelsen:

Mikael Ballhausen, forperson

Kenneth Brian Hansen

Dan Klinghoffer

Kristian Hollmann

Martin Hilker

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 15.april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 15.april 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.189.704	1.190.000	1.154.880
Indtægter, lejere	1	374.164	375.000	369.039
Vaskeri		8.950	10.000	6.777
Indtægter i i alt		<u>1.572.818</u>	<u>1.575.000</u>	<u>1.530.696</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	465.756	471.300	437.235
Renholdelse	3	123.197	120.700	114.838
Vedligeholdelse, løbende	4	258.919	200.000	270.368
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	250.000	1.587.862
Administrations- og foreningsomkostninger	6	175.301	186.600	164.303
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	6.413	6.300	6.292
Omkostninger i alt		<u>1.029.586</u>	<u>1.234.900</u>	<u>2.580.898</u>
Resultat før finansielle poster		<u>543.232</u>	<u>340.100</u>	<u>-1.050.202</u>
Finansielle indtægter	7	3.703	5.000	10.915
Finansielle omkostninger	8	47.827	49.000	52.468
Finansielle poster, netto		<u>44.124</u>	<u>44.000</u>	<u>41.553</u>
Resultat før skat		499.108	296.100	-1.091.755
Skat af årets resultat		46.794	0	0
Skat tidligere år		0	0	-2
Årets resultat		<u>452.314</u>	<u>296.100</u>	<u>-1.091.753</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		452.314	296.100	-1.091.753
		<u>452.314</u>	<u>296.100</u>	<u>-1.091.753</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		452.314	296.100	-1.091.753
Betalte prioritetsafdrag		-282.421	-282.000	-280.495
Likviditetresultat i alt		<u>169.893</u>	<u>14.100</u>	<u>-1.372.248</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg incl. 1 altan	9	89.471.000	86.570.000
Materielle anlægsaktiver		<u>89.471.000</u>	<u>86.570.000</u>
Anlægsaktiver		<u>89.471.000</u>	<u>86.570.000</u>
Mellemregning salg af andele		4.375	0
Antenneregnskab	13	3.249	2.883
Mellemregning altaner		0	84.363
Periodeafgrænsningsposter		38.660	38.032
Selskabsskat	14	0	18.000
Tilgodehavender		<u>46.284</u>	<u>143.278</u>
Danske Bank		531.547	342.432
Likvide beholdninger		<u>531.547</u>	<u>342.432</u>
Omsætningsaktiver		<u>577.831</u>	<u>485.710</u>
Aktiver		<u><u>90.048.831</u></u>	<u><u>87.055.710</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		255.675	255.675
Reserve for opskrivning af ejendom		85.169.832	82.268.832
Overført resultat mv.		-8.350.617	-8.787.643
Egenkapital før andre reserver		<u>77.074.890</u>	<u>73.736.864</u>
Andre reserver (jf. generalforsamlingsbelutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.376.942	8.376.942
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.v.		1.200.000	1.200.000
Andre reserver		<u>9.576.942</u>	<u>9.576.942</u>
Egenkapital		<u>86.651.832</u>	<u>83.313.806</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	125.160	118.747
Hensatte forpligtelser		<u>125.160</u>	<u>118.747</u>
Prioritetsgæld	10	2.850.610	3.119.682
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.850.610</u>	<u>3.119.682</u>
Prioritetsgæld	10	284.360	282.421
Deposita		40.644	40.644
Forudbetalinger		5.596	5.596
Varmeregnskab	12	22.294	12.282
Skyldig selskabsskat	14	31.587	0
Mangler		1.000	0
Øvrig gæld	15	35.748	162.532
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>421.229</u>	<u>503.475</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.271.839</u>	<u>3.623.157</u>
Passiver		<u>90.048.831</u>	<u>87.055.710</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 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	82.268.832	80.461.832
Årets opskrivning	2.901.000	1.807.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>85.169.832</u>	<u>82.268.832</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-8.787.643	-7.695.890
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-15.288	-116.824
Overført til/fra andre reserver	0	116.824
Rest af årets resultat	452.314	-1.091.753
	<u>-8.350.617</u>	<u>-8.787.643</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>77.074.890</u>	<u>73.736.864</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	8.376.942	8.493.766
Overført til/fra "Overført resultat " (kursregulering prioritetsgæld jf. note 10)	0	-116.824
Anvendt	0	0
	<u>8.376.942</u>	<u>8.376.942</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>9.576.942</u>	<u>9.576.942</u>
Egenkapital i alt	<u>86.651.832</u>	<u>83.313.806</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2025	Budget 2025 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, lejere			
Leje, beboelse	90.871	91.000	90.750
Leje, erhverv	283.293	284.000	278.289
	<u>374.164</u>	<u>375.000</u>	<u>369.039</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	158.433	158.300	145.141
Renovation m.v.	89.294	91.100	80.901
Forsikringer	80.883	83.800	79.794
Vandforbrug	116.141	113.100	107.623
Elforbrug	11.726	25.000	12.488
Varmeforbrug	9.279		11.288
	<u>465.756</u>	<u>471.300</u>	<u>437.235</u>
Note 3. Renholdelse			
Løn, vicevært	43.382	35.500	33.760
Trappevask	65.175	85.200	75.915
Snerydning og saltning	14.640		5.163
	<u>123.197</u>	<u>120.700</u>	<u>114.838</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	13.066		1.756
Maler	0		12.250
Murer	9.091		0
Elektriker	38.859		6.289
VVS og kloak	113.457		84.764
Snedker og tømrer	4.450		94.430
Låsesmed	1.043		750
Vaskeriservice	7.390		24.723
Gård og have	429		10.832
Småanskaffelser	0		1.885
Indkøb af materialer	787		9.127
Skadedyrsbekæmpelse	42.700		0
Diverse arbejder, tag	27.647		23.562
Budgettet vedligeholdelse (ej fordelt)	0	200.000	0
	<u>258.919</u>	<u>200.000</u>	<u>270.368</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tagdækning	0	0	1.528.837
Honorar teknisk rådgivning brandsikring tagboliger	0	0	59.025
Budgettet vedligeholdelse (ej fordelt)	0	250.000	0
	<u>0</u>	<u>250.000</u>	<u>1.587.862</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	63.400	63.400	61.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	18.400
Varmeregnskabshonorar	23.027	25.700	24.420
Øvrige honorar	7.172	10.000	0
Kontorhold, porto og gebyrer	14.281	14.700	13.964
Nøgletalsskema	1.500	0	1.500
<i>Administionsomkostninger</i>	<u>128.380</u>	<u>132.800</u>	<u>119.784</u>
Valuarvurdering	13.500	13.800	13.125
Kontorhold bestyrelsen	18.000	0	12.000
Generalforsamling og møder	3.986	40.000	5.593
Beboerarrangement	2.280	0	1.787
Hjemmeside	2.351	0	5.480
ABF kontingent	6.804	0	6.534
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>46.921</u>	<u>53.800</u>	<u>44.519</u>
	<u>175.301</u>	<u>186.600</u>	<u>164.303</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>3.703</u>	<u>5.000</u>	<u>10.915</u>
	<u>3.703</u>	<u>5.000</u>	<u>10.915</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	47.827	49.000	51.300
Renter, SKAT	0	0	1.168
	<u>47.827</u>	<u>49.000</u>	<u>52.468</u>

Noter til balancen

Note 9. Ejendommen, matr. nr. 13 CT, Frederiksberg	2025	2024
	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	82.268.832	80.461.832
Årets opskrivning	2.901.000	1.807.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>85.169.832</u>	<u>82.268.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>89.471.000</u>	<u>86.570.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport af foretaget ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa fra Valuaren, den 31. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 89.471.000 baseret på en DCF-model ved en diskonteringsfaktor 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	633 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.750 kr./m2
Moderniseringsomkostning	6.500 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuar rapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,55 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 18.301.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 7.855.000.

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Realkredit Danmark, lån 12	47.827	282.421	3.134.970	3.696.624	3.979.045
				3.696.624	3.979.045
				-561.654	-576.942
	<u>47.827</u>	<u>282.421</u>	<u>3.134.970</u>	<u>3.134.970</u>	<u>3.402.103</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				284.360	282.421
Lang del af gæld (mere end 1 år)				2.850.610	3.119.682
				<u>3.134.970</u>	<u>3.402.103</u>
Restgæld efter 5 år				<u>2.255.168</u>	<u>2.547.418</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 12 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 284.360.

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 11. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	118.747	112.455
Hensat i året	6.413	6.292
	<u>125.160</u>	<u>118.747</u>
Anvendt	0	0
	<u>125.160</u>	<u>118.747</u>
Note 12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-196.171	-181.521
Varmeomkostning	173.877	169.239
	<u>-22.294</u>	<u>-12.282</u>
Note 13. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	-62.715	-62.220
Antenneudgift	65.964	65.103
	<u>3.249</u>	<u>2.883</u>
Note 14. Skyldig selskabsskat		
Skyldig primo	-18.000	15.176
Skat af årets indkomst	46.794	0
Betalt a conto skat i årets løb	-16.000	-18.000
Betalt indkomstskat i årets løb	18.793	-15.174
Skat vedr. tidligere år	0	-2
	<u>31.587</u>	<u>-18.000</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	18.400
Forudbetalt boligafgift	13.873	0
Icopal Entreprise ApS	0	142.900
Skyldig A-skat og AM-bidrag	2.875	1.232
Øvrige	0	0
	<u>35.748</u>	<u>162.532</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. 89.471.000.

Der er herudover tinglyst afgifspantebrev nominelt kr. 2.150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 89.471.000.

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	31/12	31/12	31/12
		2025	2024	2023	
		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	89.471.000	27.145	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.576.942	2.906	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,70		
		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	99.142	* 12 / 2.910	409
H2	Erhvervslejeindtægter	23.651	* 12 / 265	1.071
H3	Boliglejeindtægter	7.573	* 12 / 121	751

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	94	-375	155

		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi			26.486
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			926
K3	Teknisk andelsværdi			27.412

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	71	82	79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	76	482	0
M3	Vedligeholdelse i alt	147	564	79

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	96	96	97

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		77.074.890
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, valuarvurdering	89.471.000	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	<u>-89.471.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.134.970	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.134.970</u>	<u>0</u>
		<u><u>77.074.890</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:		
	<u>77.074.890</u>	
	255.675	<u>301,46</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2025		<u>288,40</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighed	Indskud kr.	Andels- værdi 2025 kr.	Andels- værdi 2024 kr.
Rolighedsvej 22, 1.tv.	15.000	4.521.847	4.326.011
Rolighedsvej 22, 1.th.	10.500	3.165.293	3.028.208
Rolighedsvej 22, 2.tv.	11.100	3.346.167	3.201.248
Rolighedsvej 22, 2.th.	10.500	3.165.293	3.028.208
Rolighedsvej 22, 3.tv.	11.100	3.346.167	3.201.248
Rolighedsvej 22, 3.th.	10.500	3.165.293	3.028.208
Rolighedsvej 22, 4.tv.	10.650	3.210.512	3.071.468
Rolighedsvej 22, 4.th.	10.200	3.074.856	2.941.688
Rolighedsvej 22, 5.tv.	10.500	3.165.293	3.028.208
Rolighedsvej 22, 5.th.	8.250	2.487.016	2.379.306
N.J. Fjords Alle 1, st. tv.	12.750	3.843.570	3.677.110
N.J. Fjords Alle 1, st. th.	6.300	1.899.176	1.816.925
N.J. Fjords Alle 1, 1. tv.	7.950	2.396.579	2.292.786
N.J. Fjords Alle 1, 1. th.	9.750	2.939.201	2.811.907
N.J. Fjords Alle 1, 2. tv.	7.950	2.396.579	2.292.786
N.J. Fjords Alle 1, 2. th.	9.750	2.939.201	2.811.907
N.J. Fjords Alle 1, 3. tv.	7.950	2.396.579	2.292.786
N.J. Fjords Alle 1, 4. tv.	7.650	2.306.142	2.206.266
N.J. Fjords Alle 1, 4. th.	9.450	2.848.764	2.725.387
N.J. Fjords Alle 1, 5. tv.	7.200	2.170.487	2.076.485
N.J. Fjords Alle 1, 5. th.	8.250	2.487.016	2.379.306
N.J. Fjords Alle 3, st	8.625	2.600.062	2.487.457
N.J. Fjords Alle 3, 1.	9.000	2.713.108	2.595.607
N.J. Fjords Alle 3, 2.	9.000	2.713.108	2.595.607
N.J. Fjords Alle 3, 3.	9.000	2.713.108	2.595.607
N.J. Fjords Alle 3, 4.	8.700	2.622.672	2.509.087
N.J. Fjords Alle 3, 5.	8.100	2.441.798	2.336.046
Øreafrundning		3	1
	255.675	77.074.890	73.736.864

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 rentekomkostninger 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.

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.”

Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart...
Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2
IP: 212.97.xxx.xxx
2026-05-20 13:03:53 UTC



Hanne Strate

Dirigent & administrator

På vegne af: Sangea
Serienummer: 6f473bbb-ce52-4391-9598-7b381dfc3e35
IP: 2.110.xxx.xxx
2026-05-20 13:12:20 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: 82.192.xxx.xxx
2026-05-20 13:58:54 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: 172.225.xxx.xxx
2026-05-20 16:42:53 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: 89.239.xxx.xxx
2026-05-21 06:00:58 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: 89.239.xxx.xxx
2026-05-25 09:07:32 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.”

Kristian Mikkell Hollmann

Bestyrelsesmedlem

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

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-01 13:23:46 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.