



**A/B RO-AD**  
**Roarsvej 21-25, Adilsvej 10**  
**2000 Frederiksberg**  
**CVR nr. 58802514**

**Årsrapport**  
**for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019**

**Administrator**  
**DEAS A/S**  
**Dirch Passers Allé 76**  
**2000 Frederiksberg**

**Ejd. 7240/HALL**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018/19 for A/B RO-AD.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

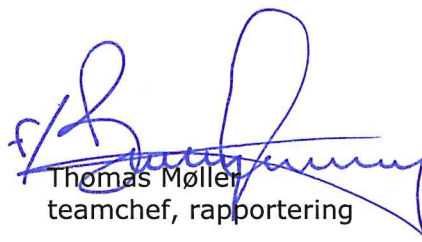
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. juli 2019

### Administrator

DEAS A/S

  
Søs Hall  
administrator

  
Thomas Møller  
teamchef, rapportering

### Bestyrelsen

Frederiksberg, den 15. juli 2019

Michael Tang  
formand

Caroline Minor Christensen


Sisse Brogaard Lang

Josefine Minor Christensen

Lise Jørgensen

Således godkendt på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling den 29. oktober 2019.

Vedtaget andelskrone..... 75,9121

  
dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B RO-AD

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B RO-AD for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-27. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af

foreningens og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

Kgs. Lyngby, den 15. juli 2019

**Revisionsfirmaet Ole Poulsen**  
statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 32 00 81 43

Ole Poulsen  
Statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for A/B RO-AD for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabsretsvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger**

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Udgiften til køb af vaskemaskiner udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Det realiserede kurstab, der er medtaget under regnskabsposten Renteudgifter skyldes omlægning af prioritetsgælden.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er valgt, at medtage en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse som en udgift under vedligeholdelsesomkostninger. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering, som er baseret på DCF-modellen. Der er anvendt 20-årige budgetter og en terminalværdi.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Forudbetalte omkostninger**

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/05 2018 - 30/04 2019	(ikke revideret) 01/05 2018 - 30/04 2019	01/05 2017 - 30/04 2018
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	1.314.083	1.328.400	1.302.635
2 Renteindtægter.....	0	0	432
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.314.083</b>	<b>1.328.400</b>	<b>1.303.067</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Bidrag til grundejerforening m.m.....	59.714	60.000	59.988
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	192.952	189.600	179.797
5 Forsikringer og abonnementer.....	66.742	61.800	61.533
6 Renholdelse og vicevært.....	115.465	116.000	111.113
Administrationshonorar.....	51.864	51.600	51.413
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	287.763	144.500	146.303
8 Vedligeholdelse.....	227.032	250.000	281.781
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	34.375
10 Renteudgifter .....	190.867	191.100	481.936
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.192.399</b>	<b>1.064.600</b>	<b>1.408.239</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>121.684</b>	<b>263.800</b>	<b>-105.172</b>
Prioritetsafdrag.....	-217.787	-217.800	-186.196
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-96.103</b>	<b>46.000</b>	<b>-291.368</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance 30/4 2019	Balance 30/4 2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11 Ejendommen Roarsvej 21-25, Adilsvej 10.....	73.134.000	61.350.000
12 Altanprojekt.....	14.650	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>73.148.650</b>	<b>61.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>73.148.650</b>	<b>61.350.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	10	65.494
Udlæg for andelshavere.....	1.110	2.421
Depositum Gårdlauget Karre.....	14.982	14.982
Forsikringskader.....	12.361	0
13 Tilgodehavende andelshavere vedr vinduer.....	71.839	71.839
Igangværende salg andele.....	6.600	8.800
Forudbetalte omkostninger.....	97.158	85.476
21 Internetregnskab.....	29.160	14.240
24 Antenneregnskab.....	19.831	15.512
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>253.051</b>	<b>278.764</b>
14 <b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>2.843.644</b>	<b>2.812.053</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>3.096.695</b>	<b>3.090.817</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>76.245.345</b>	<b>64.440.817</b>



<b>Passiver</b>	Balance 30/4 2019	Balance 30/4 2018
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital.....	749.250	749.250
15 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-187.667	-79.056
16 Opskrivning af ejendom.....	65.790.221	54.006.221
17 Overført resultat.....	111.610	-10.074
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>66.463.414</u></b>	<b><u>54.666.341</u></b>
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
18 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	600.000	500.000
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt..</b>	<b><u>67.063.414</u></b>	<b><u>55.166.341</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
19 Prioritetsgæld.....	8.956.422	9.065.597
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>8.956.422</u></b>	<b><u>9.065.597</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	2.930	0
Kreditorer.....	22.625	7.977
Anden gæld.....	38.801	51.003
20 Varmeregnskab.....	23.198	6.359
22 Elregnskab.....	92.464	98.410
23 Vandregnskab.....	45.491	45.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>225.509</u></b>	<b><u>208.879</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>9.181.931</u></b>	<b><u>9.274.476</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>76.245.345</u></b>	<b><u>64.440.817</u></b>
25 Eventualforpligtelser		
26 Andelsværdiberegning		
27 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/05 2018 - 30/04 2019	ikke revideret 01/05 2018 - 30/04 2019	01/05 2017 - 30/04 2018
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere.....	1.344.352	1.344.400	1.313.540
Kælderleje.....	3.960	4.000	3.960
Tomgang, anden leje.....	77	0	0
Varmetab.....	655	0	0
Lejetab, el.....	380	0	0
Vaskeriindtægter.....	44.431	45.000	46.484
Reparation, service & internet., vaskeri.....	-33.833	-25.000	-23.054
Vandforbrug, vaskeri.....	-21.411	-20.000	-18.989
Elforbrug, vaskeri.....	-26.078	-20.000	-19.806
Andre indtægter.....	1.550	0	500
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.314.083</b>	<b>1.328.400</b>	<b>1.302.635</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, vindueslån.....	0	0	432
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>432</b>
<b>3 Bidrag til grundejerforening m.m.</b>			
Bidrag til gårdlaug.....	59.714	60.000	59.988
<b>Bidrag til grundejerforening m.m. i alt.....</b>	<b>59.714</b>	<b>60.000</b>	<b>59.988</b>
<b>4 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Grundskyld.....	119.627	117.600	112.693
El fællesarealer.....	10.252	7.000	6.093
Vand fællesarealer.....	4.127	5.000	3.513
Renovation.....	58.946	60.000	57.498
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b>192.952</b>	<b>189.600</b>	<b>179.797</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	50.376	45.500	44.868
Kontingent ABF.....	7.807	7.900	7.727
Service - elektrolyse.....	8.331	8.400	8.154
Service - varmeanlæg.....	0	0	784
Brandmateriel.....	228	0	0
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>66.742</b>	<b>61.800</b>	<b>61.533</b>
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Vinduespolering.....	10.075	10.000	9.813
Ejendomsservice og trappevask.....	97.825	96.000	93.681
Anden renholdelse.....	0	4.000	3.694
Materialeudgifter.....	5.662	3.000	3.010
Drift af fællesarealer.....	1.903	3.000	915
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>115.465</b>	<b>116.000</b>	<b>111.113</b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	2.350	0	9.750
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000	18.800	18.750
Revisor.....	18.750	19.500	18.750

Noter	Budget		
	Regnskab 01/05 2018 - 30/04 2019	ikke revideret 01/05 2018 - 30/04 2019	Regnskab 01/05 2017 - 30/04 2018
Juridisk bistand, DEAS.....	7.700	7.700	7.700
Ingeniør.....	145.093	0	0
Valuar.....	11.000	11.500	10.625
Konsulentbistand.....	8.750	0	0
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber.....	60.943	61.000	59.651
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	3.405	4.500	4.189
Kontorartikler.....	1.637	2.000	1.874
Telefon bestyrelseslokale.....	200	500	403
Porto.....	2.449	2.000	1.557
Øvrige foreningsudgifter.....	1.656	2.000	1.868
Mødeudgifter.....	8.830	10.000	10.751
Bestyrelsesudgift.....	0	5.000	0
Gaver og repræsentation.....	0	0	435
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>287.763</b>	<b>144.500</b>	<b>146.303</b>
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Generelt.....	0	0	42.023
Etagedæk.....	12.500	0	0
<b>Komplementerende bygningsdele</b>			
Vinduer i facade.....	0	0	11.017
Døre i facade.....	725	0	0
Låse og nøgler.....	2.275	0	1.180
<b>Overfladebeklædning</b>			
Tagbeklædning.....	0	0	115.236
<b>VVS-anlæg</b>			
Afløb.....	2.659	0	0
Sanitet.....	3.565	0	0
Vandinstallationer.....	45.032	0	9.681
Varmeinstallationer.....	35.172	0	958
Radiatorer/Ventiler.....	1.895	0	0
<b>El-anlæg</b>			
El-anlæg.....	1.033	0	0
Belysningsanlæg.....	6.266	0	0
Afbrydere og kontakter.....	2.184	0	0
Telefonanlæg.....	6.402	0	1.686
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Indkøb af småmateriel.....	1.199	0	0
Havebænke/-borde.....	3.599	0	0
Forsikringskader, manglende dækning.....	2.526	0	0
Hensat til vedligeholdelse.....	100.000	100.000	100.000
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	150.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>227.032</b>	<b>250.000</b>	<b>281.781</b>

Der er 8. april 2013 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/05 2018 - 30/04 2019	ikke revideret 01/05 2018 - 30/04 2019	01/05 2017 - 30/04 2018
<b>9 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Altanprojekt - juridisk assistance.....	0	0	34.375
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.375</b>
<b>10 Renteudgifter</b>			
Administrationsbidrag til kreditforening.....	44.289	44.300	38.349
Prioritetsrenter.....	191.575	191.700	218.305
Tilskud økonomistyrelsen.....	-44.997	-44.900	-61.358
Låneomkostninger.....	0	0	53.752
Realiserede kurstab.....	0	0	232.888
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>190.867</b>	<b>191.100</b>	<b>481.936</b>

Noter	Regnskab	Regnskab
	01/05 2018 - 30/04 2019	01/05 2017 - 30/04 2018
<b>11 Ejendommen Roarsvej 21-25, Adilsvej 10</b>		
Anskaffelsessum.....	4.632.917	4.632.917
Renovering med byfornyelsesstøtte.....	2.710.862	2.710.862
Op- og nedskrivning af ejendom.....	65.790.221	54.006.221
<b>Ejendommen Roarsvej 21-25, Adilsvej 10 i alt.....</b>	<b>73.134.000</b>	<b>61.350.000</b>
Ejendommen er den 20. juni 2019 blevet vurderet af Valuaren Int. ApS.		
Valuarvurderingen er baseret på en DCF-model med følgende grundlæggende forudsætninger.		
Forrentningsprocent - 3%		
Inflationsprocent - 1,5%		
Farflytningsprocent - 5%		
Årlig leje efter modernisering pr. m2 (det lejedes værdi) - 1.500 kr.		
<b>12 Altanprojekt</b>		
Byggesagsudgift.....	14.650	0
<b>Altanprojekt i alt.....</b>	<b>14.650</b>	<b>0</b>
<b>13 Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer</b>		
Beløbet udgør foreningens udlæg til enkelte andelshaveres udgifter til fornyelse af vinduer. Beløbet forfalder ved andelshaverens salg af andelslejligheden. Beløbet forrentes med en referencerente + 2% fra 1/10 2010 til indfrielse. Der resterer pr. 30/4 2019 4 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.		
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2216 0107 565 280.....	2.843.644	2.812.053
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>2.843.644</b>	<b>2.812.053</b>
<b>15 Kursregulering af prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	-79.056	-243.556
Kursregulering i året.....	-108.611	164.500
<b>Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>-187.667</b>	<b>-79.056</b>
<b>16 Opskrivning af ejendom</b>		
Saldo primo.....	54.006.221	51.556.221
Årets op-/nedskrivning.....	11.784.000	2.450.000
<b>Opskrivning af ejendom i alt.....</b>	<b>65.790.221</b>	<b>54.006.221</b>
<b>17 Overført resultat</b>		
Saldo primo.....	-10.074	95.098
Afdrag prioritetsgæld.....	217.787	186.196
Overført resultat.....	-96.103	-291.368
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b>111.610</b>	<b>-10.074</b>
<b>18 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo primo.....	500.000	400.000
Årets bevægelser.....	100.000	100.000
<b>Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>

Noter				Regnskab	Regnskab
				01/05 2018 - 30/04 2019	01/05 2017 - 30/04 2018
<b>19 Prioritetsgæld</b>					
	<b>Bidrag</b>	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>		
Nordea Kredit 2,1627%, 9.042.000.....	44.526	192.598	217.786	8.768.755	8.986.541
Kursregulering prioritetsgæld.....				187.667	79.056
Øreafrundinger.....	237	1023	1		
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>44.289</b>	<b>191.575</b>	<b>217.787</b>	<b>8.956.422</b>	<b>9.065.597</b>

#### Oplysninger om realkreditlån

Nordea Kredit 2,1627%, 9.042.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 9 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Obligationsrestgælden andrager kr. 8.956.422.

Næste års afdrag udgør kr. 222.535

<b>20 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-42.833	-42.815
Varmeudgifter.....	65.259	60.213
Afregning af årets regnskab.....	-45.624	-23.757
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>-23.198</b>	<b>-6.359</b>

<b>21 Internetregnskab</b>		
Saldo primo.....	14.240	11.850
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-41.500	-41.770
Udgift, Fiberby.....	56.420	44.160
<b>Internetregnskab i alt.....</b>	<b>29.160</b>	<b>14.240</b>

<b>22 Elregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-27.263	-29.540
Afregning af årets regnskab.....	-65.201	-68.870
<b>Elregnskab i alt.....</b>	<b>-92.464</b>	<b>-98.410</b>

<b>23 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-13.376	-14.543
Opkrævet aconto, tidligere år.....	-1.000	0
Vandudgift.....	13.082	11.240
Afregning af årets regnskab.....	-44.197	-41.827
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>-45.491</b>	<b>-45.130</b>

<b>24 Antenneregnskab</b>		
Saldo primo.....	15.512	13.162
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-60.512	-59.600
Antenneudgifter indeværende år.....	64.831	61.950
<b>Antenneregnskab i alt.....</b>	<b>19.831</b>	<b>15.512</b>

#### 25 Eventualforpligtelser

##### Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 8.956.422 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør kr. 73.134.000.

## Noter

### 26 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	7.343.779
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 20. juni 2019 af Valuaren Int. ApS.....	73.134.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018.....	47.500.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 30. april 2019.....	66.463.414
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-65.790.221
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	187.667
Tinglyst støtte jf. §29 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.....	-1.586.276
Hensat til værdiregulering.....	-8.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2019.....	-8.725.416
	<u>-8.725.416</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u> <u>-11,6455</u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 30. april 2019.....	66.463.414
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	73.134.000
Bogført værdi.....	<u>-73.134.000</u> 0
Tinglyst støtte jf. §29 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.....	-1.586.276
Hensat til værdiregulering.....	-8.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2019.....	<u>56.877.138</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u> <u>75,9121</u>

Valuarværdien på kr. 73.134.000, er baseret på en afkastprocent på 3,00%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 9.037.335. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 8.578.859.

Valuarværdien er kr. 25.634.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 30. april 2019.....	66.463.414
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	47.500.000
Bogført værdi.....	<u>-73.134.000</u> -25.634.000
Tinglyst støtte jf. §29 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.....	-1.586.276
Hensat til værdiregulering.....	-8.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2019.....	<u>31.243.138</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u> <u>41,6992</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 75,9121.**

## Noter

### 27 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	37	2.997,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	0	0,0
B4	Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5	Øvrige lejemål, herunder fælleslokale o.l.....	0	0,0
B6	<b>I alt</b>	<b>37</b>	<b>2.997,0</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			<b>x</b>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			<b>x</b>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1976
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1897

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<b>x</b>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<b>x</b>	

		Kr.	Gns.kr/m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	73.134.000	24.402
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.600.000	2.870

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	11,8%
----	--	-------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<b>x</b>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		<b>x</b>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<b>x</b>



## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup> / år		
H1	Boligafgift.....			449
H2	Erhvervslejeindtægter.....			0
H3	Boliglejeindtægter.....			0
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m <sup>2</sup>	78	-35	41

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi.....			18.978
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			2.030
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>			<b>21.008</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	21	61	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	27	11	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	48	72	42

Der medtages i M1 - M3 kun de faktisk afholdte udgifter og ikke hensættesler til fremtidig vedligeholdelse.

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			84%
---	--	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m <sup>2</sup>	57	62	73

**Bilag til note 26, regnskab 2018/19**

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 75,9121
Roarsvej 21, st. th.	80 m <sup>2</sup>	2.990,70	20.000,00	1.518.242
Roarsvej 21, st. tv.	100 m <sup>2</sup>	3.738,08	25.000,00	1.897.802
Roarsvej 21, 1. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 21, 1. tv.	98 m <sup>2</sup>	3.663,21	24.500,00	1.859.846
Roarsvej 21, 2. th.	80 m <sup>2</sup>	2.990,70	20.000,00	1.518.242
Roarsvej 21, 2. tv.	98 m <sup>2</sup>	3.663,21	24.500,00	1.859.846
Roarsvej 21, 3. th.	160 m <sup>2</sup>	5.981,41	40.000,00	3.036.484
Roarsvej 21, 3. tv.	98 m <sup>2</sup>	3.663,21	24.500,00	1.859.846
Roarsvej 21, 4. tv.	98 m <sup>2</sup>	3.663,21	24.500,00	1.859.846
Roarsvej 23, st.	136 m <sup>2</sup>	5.083,70	34.000,00	2.581.011
Roarsvej 23, 1. th.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 23, 1. tv.	78 m <sup>2</sup>	2.915,84	19.500,00	1.480.286
Roarsvej 23, 2.,	138 m <sup>2</sup>	5.158,54	34.500,00	2.618.967
Roarsvej 23, 3. th.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 23, 3. tv.	64 m <sup>2</sup>	2.392,43	16.000,00	1.214.594
Roarsvej 23, 4. th.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 23, 4. tv.	64 m <sup>2</sup>	2.392,43	16.000,00	1.214.594
Roarsvej 25, st. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 25, st. tv.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 25, 1. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 25, 1. tv.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 25, 2. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 25, 2. tv.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 25, 3. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 25, 3. tv,	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Roarsvej 25, 4. th.	67 m <sup>2</sup>	2.504,43	16.750,00	1.271.528
Roarsvej 25, 4. tv.	74 m <sup>2</sup>	2.766,11	18.500,00	1.404.374
Adilsvej 10, st. th.	77 m <sup>2</sup>	2.878,10	19.250,00	1.461.308
Adilsvej 10, st. tv.	42 m <sup>2</sup>	1.570,18	10.500,00	797.077
Adilsvej 10, 1. th.	77 m <sup>2</sup>	2.878,10	19.250,00	1.461.308
Adilsvej 10, 1. tv.	71 m <sup>2</sup>	2.654,14	17.750,00	1.347.440
Adilsvej 10, 2. th.	77 m <sup>2</sup>	2.878,10	19.250,00	1.461.308
Adilsvej 10, 2. tv.	71 m <sup>2</sup>	2.654,14	17.750,00	1.347.440
Adilsvej 10, 3. th.	77 m <sup>2</sup>	2.878,10	19.250,00	1.461.308
Adilsvej 10, 3. tv.	71 m <sup>2</sup>	2.654,14	17.750,00	1.347.440
Adilsvej 10, 4. th.	77 m <sup>2</sup>	2.878,10	19.250,00	1.461.308
Adilsvej 10, 4. tv.	71 m <sup>2</sup>	2.654,14	17.750,00	1.347.440
I alt	<u>2.997 m<sup>2</sup></u>	<u>112.029,37</u>	<u>749.250,00</u>	<u>56.877.138</u>

# 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.”

## Caroline Minor Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-226320000862

IP: 193.106.xxx.xxx

2019-12-05 10:31:11Z

NEM ID 

## Lise Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-394945996936

IP: 193.106.xxx.xxx

2019-12-05 12:44:55Z

NEM ID 

## Josefine Minor Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-369719217049

IP: 212.93.xxx.xxx

2019-12-05 14:23:51Z

NEM ID 

## Sisse Brogaard Lang

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-429494561888

IP: 193.106.xxx.xxx

2019-12-05 21:11:48Z

NEM ID 

## Michael Nymann Tang

### Formand

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-528711814568

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-12-09 15:50:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4050E-Z60EO-ZCIV3-J02D4-482TT-I024I

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>