



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

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018**

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

Ejd. 7240/MFA

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2017/18 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. juli 2018

Administrator

DEAS A/S



Michael Suhr Fabrin
administrator



Thomas Møller
teamchef, rapportering

Bestyrelsen

Frederiksberg, den 25. juli 2018

Lise Jørgensen
~~formand~~

Caroline Minor Christensen



Sisse Brogaard Lang



Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den, 26/9 2018.

Vedtaget andelskrone..... 66,2881

TIM GRAAE
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 2017 - 30. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-26. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 regnskabsbrugere 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

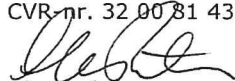
foreningens og administrators interne kontrol.

- 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 25. juli 2018

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



Ole Poulsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B RO-AD for 2017/18 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 årsregnskabet retvisende 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.

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 nominel 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 nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

Resultatopgørelse	Budget		Regnskab 01/05 2016 - 30/04 2017
	Regnskab 01/05 2017 - 30/04 2018	(ikke revideret) 01/05 2017 - 30/04 2018	
Indtægter			
1 Indtægter	1.302.635	1.280.300	1.259.746
2 Renteindtægter.....	432	0	408
Indtægter i alt.....	1.303.067	1.280.300	1.260.154
Udgifter			
3 Bidrag til grundejerforening m.m.....	59.988	60.000	59.988
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	179.797	186.000	182.028
5 Forsikringer og abonnemeter.....	61.533	61.000	53.372
6 Renholdelse og vicevært.....	111.113	111.000	111.515
Administrationshonorar.....	51.413	51.500	50.185
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	146.303	141.100	135.743
8 Vedligeholdelse.....	281.781	225.000	162.977
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	34.375	0	82.041
10 Renteudgifter	481.936	198.800	188.535
Udgifter i alt.....	1.408.239	1.034.400	1.026.384
Driftsresultat.....	-105.172	245.900	233.770
Prioritetsafdrag.....	-186.196	-175.000	-169.359
Årets resultat.....	-291.368	70.900	64.411

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 30/4 2018	Balance 30/4 2017
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Roarsvej 21-25.....	61.350.000	58.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	61.350.000	58.900.000
Anlægsaktiver i alt.....	61.350.000	58.900.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	65.494	0
Udlæg for andelshavere.....	2.421	0
Depositum Gårdlauget Karre.....	14.982	14.982
Tilgodehavende.....	0	3.033
12 Tilgodehavende andelshavere vedr vinduer.....	71.839	74.410
Igangværende salg andele.....	8.800	3.300
Forudbetalte omkostninger.....	85.476	122.132
20 Internetregnskab.....	14.240	11.850
23 Antenneregnskab.....	15.512	13.162
Tilgodehavender i alt.....	278.764	242.869
13 Likvide beholdninger.....	2.812.053	826.207
Omsætningsaktiver i alt.....	3.090.817	1.069.076
Aktiver i alt.....	64.440.817	59.969.076

Passiver	Balance 30/4 2018	Balance 30/4 2017
Egenkapital		
Andelskapital.....	749.250	749.250
14 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-79.056	-243.556
15 Opskrivning af ejendom.....	54.006.221	51.556.221
16 Overført resultat.....	-10.074	95.098
Egenkapital i alt.....	54.666.341	52.157.013
Generalforsamlingsbestemte reserver		
17 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	500.000	400.000
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	500.000	400.000
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt..	55.166.341	52.557.013
Langfristede gældsforpligtelser		
18 Prioritetsgæld.....	9.065.597	7.128.963
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	9.065.597	7.128.963
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	0	29.295
Kreditorer.....	7.977	75.248
Anden gæld.....	51.003	41.016
19 Varmeregnskab.....	6.359	20.959
21 Elregnskab.....	98.410	82.468
22 Vandregnskab.....	45.130	34.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	208.879	283.100
Gældsforpligtelser i alt.....	9.274.476	7.412.063
Passiver i alt.....	64.440.817	59.969.076

24 Eventualforpligtelser

25 Andelsværdiberegning

26 Nøgletalsoplysninger pr. 30/4 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/05 2017 - 30/04 2018	ikke revideret 01/05 2017 - 30/04 2018	01/05 2016 - 30/04 2017
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere.....	1.313.540	1.312.300	1.280.335
Kælderleje.....	3.960	4.000	3.960
Vaskeriindtægter.....	46.484	40.000	40.949
Reparation, service & internet., vaskeri.....	-23.054	-30.000	-24.940
Vandforbrug, vaskeri.....	-18.989	-21.000	-20.514
Elforbrug, vaskeri.....	-19.806	-25.000	-21.294
Andre indtægter.....	500	0	1.250
Indtægter i alt.....	1.302.635	1.280.300	1.259.746
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, vindueslån.....	432	0	408
Renteindtægter i alt.....	432	0	408
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til gårdlaug.....	59.988	60.000	59.988
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt.....	59.988	60.000	59.988
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld.....	112.693	116.000	112.532
El fællesarealer.....	6.093	7.000	6.495
Vand fællesarealer.....	3.513	8.000	4.574
Renovation.....	57.498	55.000	58.427
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	179.797	186.000	182.028
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	44.868	45.000	37.688
Kontingent ABF.....	7.727	7.800	7.647
Service - elektrolyse.....	8.154	8.200	8.037
Service - varmeanlæg.....	784	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	61.533	61.000	53.372
6 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	9.813	10.000	9.750
Ejendomsservice og trappevask.....	93.681	95.000	94.438
Anden renholdelse.....	3.694	0	0
Materialeudgifter.....	3.010	2.000	1.665
Drift af fællesarealer.....	915	4.000	5.662
Renholdelse og vicevært i alt.....	111.113	111.000	111.515
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	9.750	0	500
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.750	18.500	15.000
Revisor.....	18.750	19.300	18.750
Juridisk bistand, DEAS.....	7.700	8.000	7.700
Valuar.....	10.625	12.000	10.625
Konsulentbistand.....	0	0	9.375
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber.....	59.651	57.500	55.383

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/05 2017 - 30/04 2018	ikke revideret 01/05 2017 - 30/04 2018	01/05 2016 - 30/04 2017
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	4.189	6.000	4.589
Kontorartikler.....	1.874	3.000	1.757
Telefon bestyrelseslokale.....	403	0	474
Porto.....	1.557	2.000	2.050
Øvrige foreningsudgifter.....	1.868	3.000	3.134
Mødeudgifter.....	10.751	6.800	5.656
Bestyrelsesudgift.....	0	5.000	750
Gaver og repræsentation.....	435	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	146.303	141.100	135.743
8 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Generelt.....	42.023	0	0
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	11.017	0	4.891
Låse og nøgler.....	1.180	0	1.250
Tagrender/nedløb.....	0	0	12.003
Overfladebeklædning			
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	656
Tagbeklædning.....	115.236	0	0
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	0	0	1.268
Vandinstallationer.....	9.681	0	22.418
Varmeinstallationer.....	958	0	310
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	0	0	2.130
Telefonanlæg.....	1.686	0	8.051
Forsikringskader, manglende dækning.....	0	0	10.000
Hensat til vedligeholdelse.....	100.000	100.000	100.000
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	125.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	281.781	225.000	162.977
Der er 8. april 2013 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Indkøb vaskemaskine.....	0	0	43.441
Altanprojekt - juridisk assistance.....	34.375	0	38.600
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	34.375	0	82.041
10 Renteudgifter			
Administrationsbidrag til kreditforening.....	38.349	34.100	34.889
Prioritetsrenter.....	218.305	226.000	231.180
Tilskud økonomistyrelsen.....	-61.358	-61.300	-77.534
Låneomkostninger.....	53.752	0	0
Realiserede kurstab.....	232.888	0	0
Renteudgifter i alt.....	481.936	198.800	188.535

Noter	Regnskab 01/05 2017 - 30/04 2018	Regnskab 01/05 2016 - 30/04 2017			
11 Ejendommen Roarsvej 21-25					
Anskaffelsessum.....	4.632.917	4.632.917			
Renovering med byfornyelsesstøtte.....	2.710.862	2.710.862			
Op- og nedskrivning af ejendom.....	54.006.221	51.556.221			
Ejendommen Roarsvej 21-25 i alt.....	61.350.000	58.900.000			
Ejendommen er den 30. april 2018 blevet vurderet af Valuaren Int. ApS.					
12 Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer					
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 2018 5 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.					
13 Likvide beholdninger					
Kassebeholdning, bestyrelse.....	0	3.000			
Nordea 2216 0107 565 280.....	2.812.053	823.207			
Likvide beholdninger i alt.....	2.812.053	826.207			
14 Kursregulering af prioritetsgæld					
Saldo primo.....	-243.556	-257.873			
Kursregulering i året.....	164.500	14.317			
Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....	-79.056	-243.556			
15 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....	51.556.221	40.156.221			
Årets op-/nedskrivning.....	2.450.000	11.400.000			
Opskrivning af ejendom i alt.....	54.006.221	51.556.221			
16 Overført resultat					
Saldo primo.....	95.098	-138.672			
Afdrag prioritetsgæld.....	186.196	169.359			
Overført resultat.....	-291.368	64.411			
Overført resultat i alt.....	-10.074	95.098			
17 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse					
Saldo primo.....	400.000	300.000			
Årets bevægelser.....	100.000	100.000			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....	500.000	400.000			
18 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit 3,3131%, 7.607.000.....	22.787	150.994	130.737	0	6.885.407
Nordea Kredit 2,1627%, 9.042.000.....	15.561	67.311	55.459	8.986.541	0
Kursregulering prioritetsgæld.....				79.056	243.556
Prioritetsgæld i alt.....	38.349	218.305	186.196	9.065.597	7.128.963

Oplysninger om realkreditlån

Nordea Kredit 2,1627%, 9.042.000 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 9 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Obligationsrestgælden andrager kr. 9.184.816.

Noter	Regnskab 01/05 2017 - 30/04 2018	Regnskab 01/05 2016 - 30/04 2017
Næste års afdrag udgør kr. 217.787		
19 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-42.815	-41.310
Varmeudgifter.....	60.213	59.213
Afregning af årets regnskab.....	-23.757	-38.862
Varmeregnskab i alt.....	-6.359	-20.959
20 Internetregnskab		
Saldo primo.....	11.850	9.640
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-41.770	-42.910
Udgift, Fiberby.....	44.160	45.120
Internetregnskab i alt.....	14.240	11.850
21 Elregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-29.540	-28.370
Afregning af årets regnskab.....	-68.870	-54.098
Elregnskab i alt.....	-98.410	-82.468
22 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-14.543	-13.613
Vandudgift.....	11.240	12.912
Afregning af årets regnskab.....	-41.827	-33.413
Vandregnskab i alt.....	-45.130	-34.114
23 Antenneregnskab		
Saldo primo.....	13.162	14.443
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-59.600	-63.590
Antenneudgifter indeværende år.....	61.950	62.309
Antenneregnskab i alt.....	15.512	13.162
24 Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelse		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.065.597 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør kr. 61.350.000.		

Noter

25 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgpris 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 30. april 2018 af Valuaren Int. ApS.....	61.350.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017.....	47.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2018.....	54.666.341
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-54.006.221
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	79.056
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-5.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2018.....	-4.260.824
	<u>-4.260.824</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u>
	<u>-5,6868</u>

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2018.....	54.666.341
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	61.350.000
Bogført værdi.....	<u>-61.350.000</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-5.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2018.....	49.666.341
	<u>49.666.341</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u>
	<u>66,2881</u>

Valuarværdien på kr. 61.350.000, er baseret på en afkastprocent på 0,66%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 37.998.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 17.173.000.

Valuarværdien er kr. 13.850.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2018.....	54.666.341
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	47.500.000
Bogført værdi.....	<u>-61.350.000</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-5.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2018.....	35.816.341
	<u>35.816.341</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>749.250</u>
	<u>47,8029</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 66,2881.

Noter

26 Nøgletalsoplysninger pr. 30/4 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	38	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	I alt	38	2.997,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
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?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

		Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	61.350.000	20.470
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.500.000	1.835

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	9,0%
----	--	------

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			448
H2	Erhvervslejeindtægter.....			0
H3	Boliglejeindtægter.....			0
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	57	78	-35

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			16.572
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			2.063
K3	Teknisk andelsværdi.....			18.635

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	102	21	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. / m ²)	0	27	11
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	102	48	72

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)			81%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	56	57	62

Bilag til note 25, regnskab 2017/18

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 66,2881
Roarsvej 21, st. th.	80 m ²	2.990,70	20.000,00	1.325.762
Roarsvej 21, st. tv.	100 m ²	3.738,08	25.000,00	1.657.202
Roarsvej 21, 1. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 21, 1. tv.	98 m ²	3.663,21	24.500,00	1.624.058
Roarsvej 21, 2. th.	80 m ²	2.990,70	20.000,00	1.325.762
Roarsvej 21, 2. tv.	98 m ²	3.663,21	24.500,00	1.624.058
Roarsvej 21, 3. th.	160 m ²	5.981,41	40.000,00	2.651.523
Roarsvej 21, 3. tv.	98 m ²	3.663,21	24.500,00	1.624.058
Roarsvej 21, 4. tv.	98 m ²	3.663,21	24.500,00	1.624.058
Roarsvej 23, st.	136 m ²	5.083,70	34.000,00	2.253.795
Roarsvej 23, 1. th.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 23, 1. tv.	78 m ²	2.915,84	19.500,00	1.292.617
Roarsvej 23, 2.,	138 m ²	5.158,54	34.500,00	2.286.939
Roarsvej 23, 3. th.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 23, 3. tv.	64 m ²	2.392,43	16.000,00	1.060.609
Roarsvej 23, 4. th.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 23, 4. tv.	64 m ²	2.392,43	16.000,00	1.060.609
Roarsvej 25, st. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 25, st. tv.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 25, 1. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 25, 1. tv.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 25, 2. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 25, 2. tv.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 25, 3. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 25, 3. tv.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Roarsvej 25, 4. th.	67 m ²	2.504,43	16.750,00	1.110.325
Roarsvej 25, 4. tv.	74 m ²	2.766,11	18.500,00	1.226.329
Adilsvej 10, st. th.	77 m ²	2.878,10	19.250,00	1.276.045
Adilsvej 10, st. tv.	42 m ²	1.570,18	10.500,00	696.025
Adilsvej 10, 1. th.	77 m ²	2.878,10	19.250,00	1.276.045
Adilsvej 10, 1. tv.	71 m ²	2.654,14	17.750,00	1.176.613
Adilsvej 10, 2. th.	77 m ²	2.878,10	19.250,00	1.276.045
Adilsvej 10, 2. tv.	71 m ²	2.654,14	17.750,00	1.176.613
Adilsvej 10, 3. th.	77 m ²	2.878,10	19.250,00	1.276.045
Adilsvej 10, 3. tv.	71 m ²	2.654,14	17.750,00	1.176.613
Adilsvej 10, 4. th.	77 m ²	2.878,10	19.250,00	1.276.045
Adilsvej 10, 4. tv.	71 m ²	2.654,14	17.750,00	1.176.613
I alt	<u>2.997 m²</u>	<u>114.421,80</u>	<u>749.250,00</u>	<u>49.666.341</u>