

**A/B RO-AD**  
**Roarsvej 21-25 mfl.**  
**2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 58802514  
Matr. nr. 11hæ, Frederiksberg  
Kundenr. 7-240

---

**Årsrapport for perioden**  
**1. maj 2021 - 30. april 2022**



## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	A/B RO-AD Roarsvej 21-25 mfl. 2000 Frederiksberg CVR-nr. 58802514 Matr. nr. 11hæ, Frederiksberg Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Opført i år 1897
<b>BESTYRELSE</b>	Michael Tang (formand) Thomas Baunsgaard Lise Jørgensen Andreas Vendelbo Nielsen Christina Schrøder
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K
<b>TYPE</b>	37 Andelsboliger

## ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

---

### PÅTEGNING

Som administrator for A/B RO-AD, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022.

DEAS A/S

Søs Hall  
Ejendomsadministrator

Thomas Møller  
Teamchef

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

### BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021/2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 48.439.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 71.912.610.

**Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):**

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 67.982.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021/22 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### BESTYRELSEN

Michael Tang  
bestyrelsesformand

Thomas Baunsgaard

Lise Jørgensen

Andreas Vendelbo Nielsen

Christina Schrøder

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

## 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 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-24. 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Coda) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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 har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse 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 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 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, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 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.

#### **Udtalelse om administrators beretning**

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København, den

**KRESTON CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 61 13

Ole Poulsen

Statsautoriseret revisor

MNE. Nr. 9761

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B RO-AD for 2021/22 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 årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets 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.

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

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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.

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.

### **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. Efterfølgende forbedringer er tillagt værdien.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 01-05-2021 30-04-2022	BUDGET 01-05-2021 30-04-2022	REGNSKAB 01-05-2020 30-04-2021
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	1.423.098	1.422.000	1.408.197
Finansielle indtægter	2	3.040	0	12.273
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.426.138</b>	<b>1.422.000</b>	<b>1.420.470</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til gårdlaug	3	59.783	60.000	59.783
Ejendomsskatter og afgifter	4	220.892	222.000	211.313
Forsikringer og abonnementer	5	93.504	98.000	95.737
Ejendomsdrift	6	150.595	162.000	128.583
Administrationshonorar		53.045	53.500	52.520
Øvrige administrationsomkostninger	7	152.027	142.500	113.400
Vedligeholdelse	8	182.018	250.000	237.693
Hensættelser		100.000	100.000	100.000
Finansielle udgifter	9	167.383	160.200	164.336
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.179.247</b>	<b>1.248.200</b>	<b>1.163.365</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>246.891</b>	<b>173.800</b>	<b>257.105</b>
Prioritetsafdrag		295.330	295.300	292.035
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-48.439</b>	<b>-121.500</b>	<b>-34.930</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		-48.439	-121.500	-34.930
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-48.439</b>	<b>-121.500</b>	<b>-34.930</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2022	BALANCE 30-04-2021
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	10	75.537.420	75.399.625
Byggeprojekter	11	2.585.375	2.585.375
Altanprojekt 2018/2022	12	5.396.205	321.779
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>83.519.000</b>	<b>78.306.779</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>83.519.000</b>	<b>78.306.779</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		120	0
Depositum Gårdlauget Karre		14.982	14.982
Tilgodehavende andelshavere vedr vindue	13	57.128	69.268
Forudbetalte omkostninger		111.727	110.590
Varmeregnskab	17	4.917	0
Internetregnskab	18	26.645	25.085
Elregnskab	19	18.282	0
Vandregnskab	20	11.349	15.796
Antenneregnskab	21	48.574	33.181
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>293.724</b>	<b>268.902</b>
Likvide beholdninger	14	1.805.971	1.599.831
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.099.695</b>	<b>1.868.733</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>85.618.695</b>	<b>80.175.512</b>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2022	BALANCE 30-04-2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelsindskud		749.250	749.250
Reserve for opskrivning af ejendommen		68.193.641	68.055.846
Overført resultat mv.		2.069.719	319.268
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>71.012.610</b>	<b>69.124.364</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generelforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		900.000	800.000
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>900.000</b>	<b>800.000</b>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>		<b>71.912.610</b>	<b>69.924.364</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	15	13.466.677	9.849.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.466.677</b>	<b>9.849.567</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Byggekredit, 6293 802 694		0	110.555
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		3.564	0
Kreditorer		175.948	180.263
Anden gæld	16	59.896	52.780
Varmeregnskab	17	0	7.980
Elregnskab	19	0	50.003
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>239.408</b>	<b>401.581</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>13.706.085</b>	<b>10.251.148</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>85.618.695</b>	<b>80.175.512</b>
Eventualforpligtelser	22		
Andelsværdiberegning	23		
Nøgleoplysninger pr. 30/4 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	24		

## EGENKAPITALSOPGØRELSE

	EGENKAPITAL 30-04-2022	EGENKAPITAL 30-04-2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelskapital primo	749.250	749.250
<b>Andelsindskud i alt</b>	<u>749.250</u>	<u>749.250</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	68.055.846	64.933.846
Året op-/nedskrivning	137.795	3.122.000
<b>Reserve for opskrivning af ejendom i alt</b>	<u>68.193.641</u>	<u>68.055.846</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	319.268	-39.867
Kursregulering af prioritetsgæld	1.503.560	102.030
Afdrag prioritetsgæld	295.330	292.035
Overført restandel af årets resultat	-48.439	-34.930
<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<u>2.069.719</u>	<u>319.268</u>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<u>71.012.610</u>	<u>69.124.364</u>
<b>Andre generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	900.000	800.000
I alt	<u>900.000</u>	<u>800.000</u>
<b>ANDRE RESERVER</b>	<u>900.000</u>	<u>800.000</u>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>	<u><u>71.912.610</u></u>	<u><u>69.924.364</u></u>

**NOTER**

	(ej revideret)		REGNSKAB 01-05-2020 30-04-2021
	REGNSKAB 01-05-2021 30-04-2022	BUDGET 01-05-2021 30-04-2022	
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere	1.426.637	1.425.000	1.398.664
Kælderleje	3.960	4.000	3.960
Ventelistegebyr	975	0	0
Vaskeriindtægter	43.438	45.000	49.664
Reparation, service & internet., vaskeri	-31.334	-30.000	-26.207
Vandforbrug, vaskeri	-15.040	-15.000	-13.021
Elforbrug, vaskeri	-6.138	-7.000	-5.463
Andre indtægter	600	0	600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.423.098</b>	<b>1.422.000</b>	<b>1.408.197</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	3.040	0	0
Tilskud økonomistyrelsen	0	0	12.273
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.040</b>	<b>0</b>	<b>12.273</b>
<b>3 Bidrag til gårdlaug</b>			
Bidrag til gårdlaug	59.783	60.000	59.783
<b>Bidrag til gårdlaug i alt</b>	<b>59.783</b>	<b>60.000</b>	<b>59.783</b>
<b>4 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Grundskyld	136.650	139.000	132.734
El fællesarealer	15.078	11.000	10.375
Vand fællesarealer	6.143	7.000	5.920
Renovation	63.021	65.000	62.284
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>220.892</b>	<b>222.000</b>	<b>211.313</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	75.114	77.000	73.951
Kontingent ABF	7.900	8.000	7.932
Service - elektrolyse	7.901	13.000	12.376
Brandmateriel	204	0	245
Øvrige abonnementer	2.385	0	1.233
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>93.504</b>	<b>98.000</b>	<b>95.737</b>
<b>6 Ejendomsdrift</b>			
Vinduespolering	5.250	14.000	13.125
Ejendomsservice og trappevask	106.750	115.000	114.563
Ekstra rengøring	30.625	31.000	281
Skadedyr	2.445	0	0
Navneskilt	379	0	180
Materialeudgifter	5.146	0	0

**NOTER**

	REGNSKAB 01-05-2021 30-04-2022	(ej revideret) BUDGET 01-05-2021 30-04-2022	REGNSKAB 01-05-2020 30-04-2021
Drift af fællesarealer	0	2.000	434
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>150.595</b>	<b>162.000</b>	<b>128.583</b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	3.300	4.000	3.300
Godtgørelse til bestyrelse	19.250	20.000	20.051
Revisor	19.500	19.500	18.750
Juridisk bistand, DEAS	8.000	10.000	3.850
Valuar	17.625	17.500	17.000
Konsulentbistand	12.850	0	0
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	54.611	45.500	35.322
Gebyrer	4.860	5.000	3.730
Kontorartikler	16	2.000	856
Porto	3.119	4.000	3.149
Øvrige foreningsudgifter	0	2.000	0
Mødeudgifter	7.161	8.000	7.492
Bestyrelsesudgift	1.735	5.000	0
Tab på udestående fordringer	0	0	-100
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>152.027</b>	<b>142.500</b>	<b>113.400</b>
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Tagkonstruktion	0	0	10.224
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	27.345	0	22.538
Døre i facade	10.373	0	5.813
Låse og nøgler	7.394	0	2.988
Trapper, herunder trapper af træ	0	0	7.750
Tagrender/nedløb	0	0	1.390
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	0	0	1.471
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	0	0	695
Vandinstallationer	19.476	0	13.239
Varmeinstallationer	14.588	0	1.723
Radiatorer/Ventiler	2.288	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	1.545	0	1.174
Belysningsanlæg	12.754	0	5.567
Telefonanlæg	0	0	10.843

## NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-05-2021	01-05-2021	01-05-2020
	30-04-2022	30-04-2022	30-04-2021

Forsikringskader, manglende dækning	86.255	0	152.278
Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>182.018</b>	<b>250.000</b>	<b>237.693</b>

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

### 9 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	1.491	0	0
Administrationsbidrag til kreditforening	46.036	49.400	50.612
Prioritetsrenter	119.856	110.800	113.724
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>167.383</b>	<b>160.200</b>	<b>164.336</b>



NOTER	BALANCE 30-04-2022	BALANCE 30-04-2021
-------	-----------------------	-----------------------

#### 10 Ejendommen

Anskaffelsessum	4.632.917	4.632.917
Renovering med byfornyelsesstøtte	2.710.862	2.710.862
Op- og nedskrivning af ejendom	68.193.641	68.055.846
<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>75.537.420</u></b>	<b><u>75.399.625</u></b>

Ejendommen er den 30. april 2022 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 83.519.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 2,78%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 10.526.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 9.710.000. Valuarværdien er kr. 36.019.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

#### 11 Byggeprojekter

Faldstammer mv.	2.585.375	2.585.375
<b>Byggeprojekter i alt</b>	<b><u>2.585.375</u></b>	<b><u>2.585.375</u></b>

#### 12 Altanprojekt 2018/2022

Entreprenør, kontraktarbejder (Balco)	4.510.889	125.000
Entreprenør, tillægsarbejder (Balco)	80.306	0
Andre arbejder	44.716	0
Teknisk rådgivning, DEAS	454.579	122.205
Byggesagsadministration	137.736	67.475
Finansieringsomkostning	159.542	7.099
Entrepriseforsikring	8.437	0
<b>Altanprojekt 2018/2022 i alt</b>	<b><u>5.396.205</u></b>	<b><u>321.779</u></b>

#### 13 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 2022 2 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.

#### 14 Likvide beholdninger

Nordea 2216 0107 565 280	1.805.301	1.599.831
Bankkonto 14	670	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>1.805.971</u></b>	<b><u>1.599.831</u></b>

## NOTER

BALANCE  
30-04-2022

BALANCE  
30-04-2021

## 15 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit 1,123498 10.330.000	44.667	110.430	295.330	9.668.565	9.963.895
Nordea Kredit 2,5% 5.416.000	1.369	9.426	0	5.416.000	0
<b>Kursreguleringer mv.</b>					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-1.617.888	-114.328
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>46.036</b>	<b>119.856</b>	<b>295.330</b>	<b>13.466.677</b>	<b>9.849.567</b>

## Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit 1,123498 10.330.000 er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 8.192.062. Obligationsrestgælden udgør kr. 9.828.508.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

- Nordea Kredit 2,5% 5.416.000 er et kontantlån med en restløbetid på 30 år med en kursværdi på kr. 5.274.616. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.599.380.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

Næste års afdrag udgør kr. 414.400.

## 16 Anden gæld

Skyldige omkostninger	59.896	52.780
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>59.896</b>	<b>52.780</b>

## 17 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-38.720	-36.900
Varmedgifter	56.684	57.077
Afregning af årets regnskab	-13.047	-28.157
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>4.917</b>	<b>-7.980</b>

## 18 Internetregnskab

Saldo primo	25.085	23.715
Opkrævet aconto, indeværende år	-46.440	-46.380
Udgift, Fiberby	48.000	47.750
<b>Internetregnskab i alt</b>	<b>26.645</b>	<b>25.085</b>

NOTER

BALANCE  
30-04-2022

BALANCE  
30-04-2021

**19 Elregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-20.294	-20.092
Afregning af årets regnskab	38.576	-29.911
<b>Elregnskab i alt</b>	<b>18.282</b>	<b>-50.003</b>

**20 Vandregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-12.604	-10.982
Vandudgift	20.153	21.720
Afregning af årets regnskab	3.800	5.058
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>11.349</b>	<b>15.796</b>

**21 Antenneregnskab**

Saldo primo	33.180	24.842
Opkrævet aconto, indeværende år	-53.343	-54.576
Antenneudgifter indeværende år	68.737	62.915
<b>Antenneregnskab i alt</b>	<b>48.574</b>	<b>33.181</b>

**22 Eventualforpligtelser**

**Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 13.466.677 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør kr. 75.537.420.

## NOTER

### 23 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) Anskaffessummen	12.739.984
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 3. maj 2022 af Valuaren jf. §5, stk. 2	83.519.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	47.500.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering i februar 2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 5. februar var kr. 74.863.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2022			71.012.610
Opskrivning ejendom, tilbageført			-68.193.641
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført			-1.617.888
Foreningens formue pr. 30. april 2022			<u>1.201.081</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>1.201.081</u>	=	<u><u>1,6030</u></u>
	749.250		

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.3, litra b:

Bogført egenkapital pr. 30. april 2022			71.012.610
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>		83.519.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-83.519.000</u>	0
Hensat til værdiregulering			-11.072.610
Foreningens formue pr. 30. april 2022			<u>59.940.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>59.940.000</u>	=	<u><u>80,0000</u></u>
	749.250		

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2022			71.012.610
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		47.500.000	
<i>Altaner (2018-22)</i>		5.396.205	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-83.519.000</u>	-30.622.795
Hensat til værdiregulering			-11.072.610
Foreningens formue pr. 30. april 2022			<u>29.317.205</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>29.317.205</u>	=	<u><u>39,1287</u></u>
	749.250		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 80,0000.

## NOTER

### 23 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 80,0000

Senest godkendte andelskrone: 77,4139

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m <sup>2</sup> )	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-240-1	Roarsvej 21, st. th.	Andelsboliger	80	20.000	1.548.278	1.600.000
7-240-2	Roarsvej 21, st. tv.	Andelsboliger	100	25.000	1.935.347	2.000.000
7-240-3	Roarsvej 21, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-4	Roarsvej 21, 1. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.896.641	1.960.000
7-240-5	Roarsvej 21, 2. th.	Andelsboliger	80	20.000	1.548.278	1.600.000
7-240-6	Roarsvej 21, 2. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.896.641	1.960.000
7-240-7	4. salen,	Andelsboliger	160	40.000	3.096.556	3.200.000
7-240-8	Roarsvej 21, 3. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.896.641	1.960.000
7-240-10	Roarsvej 21, 4. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.896.641	1.960.000
7-240-13	Roarsvej 23, st.	Andelsboliger	136	34.000	2.632.073	2.720.000
7-240-14	Roarsvej 23, 1. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-15	Roarsvej 23, 1. tv.	Andelsboliger	78	19.500	1.509.571	1.560.000
7-240-16	Roarsvej 23, 2.,	Andelsboliger	138	34.500	2.670.780	2.760.000
7-240-18	Roarsvej 23, 3. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-19	Roarsvej 23, 3. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.238.622	1.280.000
7-240-20	Roarsvej 23, 4. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-21	Roarsvej 23, 4. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.238.622	1.280.000
7-240-22	Roarsvej 25, st. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-24	Roarsvej 25, st. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-25	Roarsvej 25, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-26	Roarsvej 25, 1. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-27	Roarsvej 25, 2. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-28	Roarsvej 25, 2. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-29	Roarsvej 25, 3. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-30	Roarsvej 25, 3. tv,	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-31	Roarsvej 25, 4. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.296.683	1.340.000
7-240-32	Roarsvej 25, 4. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.432.157	1.480.000
7-240-33	Adilsvej 10, st. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.490.218	1.540.000
7-240-34	Adilsvej 10, st. tv.	Andelsboliger	42	10.500	812.846	840.000
7-240-35	Adilsvej 10, 1. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.490.218	1.540.000
7-240-36	Adilsvej 10, 1. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.374.097	1.420.000
7-240-37	Adilsvej 10, 2. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.490.218	1.540.000
7-240-38	Adilsvej 10, 2. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.374.097	1.420.000
7-240-39	Adilsvej 10, 3. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.490.218	1.540.000
7-240-40	Adilsvej 10, 3. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.374.097	1.420.000
7-240-41	Adilsvej 10, 4. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.490.218	1.540.000
7-240-42	Adilsvej 10, 4. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.374.097	1.420.000
<b>I alt</b>			<b>2.997</b>	<b>749.250</b>	<b>58.002.364</b>	<b>59.940.000</b>

## NOTER

### 24 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	37	2.997,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m <sup>2</sup>		
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>37</b>	<b>2.997,0 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1976
D2	Ejendommens opførelsesår:				1897
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	83.519.000 kr.	27.868 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	11.972.610 kr.	3.995 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	14,34%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Ja"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>



# PENNEO

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

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

## Thomas Møller

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-09-02 10:21:34 UTC

NEM ID 

## Søs Hall

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:39304391

IP: 62.135.xxx.xxx

2022-09-02 10:35:13 UTC

NEM ID 

## Thomas Baunsgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-09-03 09:46:02 UTC

Mit  

## Lise Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-09-03 11:37:28 UTC

Mit  

## Christina Schrøder

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112314678311

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-09-04 11:27:32 UTC

NEM ID 

## Andreas Vendelbo Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-09-04 18:43:49 UTC

Mit  

## Michael Nymann Tang

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528711814568

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-09-05 06:41:35 UTC

NEM ID 

## Ole Peder Poulsen

### Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-893696239916

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-07 09:14:39 UTC

NEM ID 

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

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

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

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

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