

**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 2019 - 30. april 2020**

## 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) 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>	Revisionsfirmaet Ole Poulsen statsautoriseret revisionsvirksomhed Lyngby Hovedgade 47, 1 2800 Kgs. Lyngby
<b>TYPE</b>	37 Andelsboliger

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for A/B RO-AD udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2019/2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 404.298.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 66.343.227.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 182.605.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 39.057.*
- *'Finansieringsomkostninger' afviger med kr. 207.762.*
- *'Prioritetsafdrag' afviger med kr. 18.021.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Indtægter' afviger med kr. 50.100.*

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019/20 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 14. august 2020

Søs Hall  
Ejendomsadministrator

Thomas Møller  
Teamchef

### BESTYRELSEN

Frederiksberg, den 14. august 2020

Michael Tang  
bestyrelsesformand

Andreas Vendelbo Nielsen

Lise Jørgensen

Christina Schrøder

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift 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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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.

### **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.

Kgs. Lyngby, den 14. august 2020

**Revisionsfirmaet Ole Poulsen**

statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 32 00 81 43

Ole Poulsen

Statsautoriseret revisor

MNE. Nr. 9761

*Underskrift 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 2019/20 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. 300 af 26. marts 2019 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.

Udgiften til køb af vaskemaskiner udgiftsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Det realiserede kurstab, der er medtaget under regnskabsposten Finansieringsomkostninger 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. Efterfølgende forbedringer er tillagt værdien.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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.

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 nominel 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 nominel 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 01-05-2019 30-04-2020	BUDGET 01-05-2019 30-04-2020	REGNSKAB 01-05-2018 30-04-2019
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	1.365.185	1.315.085	1.314.083
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.365.185</b>	<b>1.315.085</b>	<b>1.314.083</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	59.783	60.000	59.714
Ejendomsskatter og afgifter	3	201.196	201.500	192.952
Forsikringer og abonnemeter	4	84.075	79.500	66.742
Ejendomsdrift	5	126.647	123.000	115.465
Administrationshonorar		52.252	53.000	51.864
Øvrige administrationsomkostninger	6	314.105	131.500	287.763
Vedligeholdelse	7	180.842	141.785	127.032
Hensættelser		100.000	100.000	100.000
Finansieringsomkostninger	8	410.062	202.300	190.867
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.528.962</b>	<b>1.092.585</b>	<b>1.192.399</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-163.777</b>	<b>222.500</b>	<b>121.684</b>
Prioritetsafdrag		240.521	222.500	217.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-404.298</b>	<b>0</b>	<b>-96.103</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		-404.298	0	-96.103
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-404.298</b>	<b>0</b>	<b>-96.103</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2020	BALANCE 30-04-2019
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	9	72.277.625	73.134.000
Byggeprojekter	10	2.671.600	14.650
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>74.949.225</b>	<b>73.148.650</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>74.949.225</b>	<b>73.148.650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	10
Udlæg for andelshavere		150	1.110
Depositum Gårdlauget Karre		14.982	14.982
Forsikringskader		0	12.361
Tilgodehavende andelshavere vedr vindue	11	71.839	71.839
Igangværende salg andele		13.200	6.600
Forudbetalte omkostninger		113.913	97.158
Internetregnskab	20	23.715	29.160
Antenneregnskab	23	24.841	19.831
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>262.640</b>	<b>253.051</b>
Likvide beholdninger	12	1.628.857	2.843.644
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.891.497</b>	<b>3.096.695</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>76.840.722</b>	<b>76.245.345</b>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2020	BALANCE 30-04-2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		749.250	749.250
Kursregulering af prioritetsgæld	13	12.298	-187.667
Op- og nedskrivning af ejendom	14	64.933.846	65.790.221
Overført resultat	15	-52.167	111.610
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>65.643.227</b>	<b>66.463.414</b>
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver</b>			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	16	700.000	600.000
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver i alt</b>		<b>700.000</b>	<b>600.000</b>
<b>EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT</b>		<b>66.343.227</b>	<b>67.063.414</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	17	10.243.632	8.956.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.243.632</b>	<b>8.956.422</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	2.930
Kreditorer		56.704	22.625
Anden gæld	18	32.875	38.801
Varmeregnskab	19	43.784	23.198
Elregnskab	21	95.162	92.464
Vandregnskab	22	24.838	45.491
Vaskeriregnskab	24	500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>253.863</b>	<b>225.509</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>10.497.495</b>	<b>9.181.931</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>76.840.722</b>	<b>76.245.345</b>
Eventualforpligtelser	25		
Andelsværdiberegning	26		
Nøgleoplysninger pr. 30/4 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	27		

## NOTER

	(ej revideret)		
	REGNSKAB 01-05-2019 30-04-2020	BUDGET 01-05-2019 30-04-2020	REGNSKAB 01-05-2018 30-04-2019
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere	1.360.036	1.360.085	1.344.352
Kælderleje	3.960	4.000	3.960
Tomgang, anden leje	0	0	77
Varmetab	320	0	655
Lejetab, el	0	0	380
Lejetab, afregning varme	-875	0	0
Lejetab, afregning el	-380	0	0
Vaskeriindtægter	47.383	40.000	44.431
Reparation, service & internet., vaskeri	-30.136	-30.000	-33.833
Vandforbrug, vaskeri	-14.871	-22.000	-21.411
Elforbrug, vaskeri	-3.002	-37.000	-26.078
Andre indtægter	2.750	0	1.550
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.365.185</b>	<b>1.315.085</b>	<b>1.314.083</b>
<b>2 Bidrag til grundejerforening m.m.</b>			
Bidrag til gårdlaug	59.783	60.000	59.714
<b>Bidrag til grundejerforening m.m. i alt</b>	<b>59.783</b>	<b>60.000</b>	<b>59.714</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Grundskyld	126.216	126.500	119.627
El fællesarealer	10.100	10.000	10.252
Vand fællesarealer	5.131	5.000	4.127
Renovation	59.749	60.000	58.946
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>201.196</b>	<b>201.500</b>	<b>192.952</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	65.276	62.000	50.376
Kontingent ABF	8.027	9.000	7.807
Service - elektrolyse	10.532	8.500	8.331
Brandmateriel	240	0	228
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>84.075</b>	<b>79.500</b>	<b>66.742</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Vinduespolering	10.350	10.000	10.075
Ejendomsservice og trappevask	103.919	105.000	97.825
Anden renholdelse	3.250	0	0
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.	450	0	0
Materialeudgifter	8.678	5.000	5.662
Drift af fællesarealer	0	3.000	1.903
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>126.647</b>	<b>123.000</b>	<b>115.465</b>

NOTER

	(ej revideret)		
	REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB
	01-05-2019	01-05-2019	01-05-2018
	30-04-2020	30-04-2020	30-04-2019
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	31.750	3.000	2.350
Godtgørelse til bestyrelse	20.625	18.500	15.000
Revisor	18.625	19.500	18.750
Juridisk bistand, DEAS	9.625	0	7.700
Ingeniør	100.393	0	145.093
Valuar	33.750	0	11.000
Konsulentbistand	10.869	0	8.750
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	63.413	63.500	60.943
Gebyrer	3.116	5.000	3.405
Kontorartikler	1.578	2.000	1.637
Telefon bestyrelseslokale	250	500	200
Porto	3.833	2.500	2.449
Øvrige foreningsudgifter	1.656	2.000	1.656
Mødeudgifter	9.239	10.000	8.830
Bestyrelsesudgift	5.373	5.000	0
Tab på udestående fordringer	10	0	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>314.105</b>	<b>131.500</b>	<b>287.763</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i><b>Primære bygningsdele</b></i>			
Lette facader	4.850	0	0
Etagedæk	0	0	12.500
<i><b>Komplementerende bygningsdele</b></i>			
Vinduer i facade	20.952	0	0
Døre i facade	3.050	0	725
Låse og nøgler	3.552	0	2.275
Tagrender/nedløb	23.941	0	0
<i><b>Overfladebeklædning</b></i>			
Loftsbeklædning	675	0	0
<i><b>VVS-anlæg</b></i>			
Faldstammer	22.651	0	0
Afløb	5.650	0	2.659
Sanitet	675	0	3.565
Vandinstallationer	80.712	0	45.032
Varmeinstallationer	0	0	35.172
Radiatorer/Ventiler	870	0	1.895
<i><b>El-anlæg</b></i>			
El-anlæg	0	0	1.033
Belysningsanlæg	1.569	0	6.266

## NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-05-2019	01-05-2019	01-05-2018
	30-04-2020	30-04-2020	30-04-2019

Afbrydere og kontakter	2.408	0	2.184
Telefonanlæg	0	0	6.402
Overvågningsanlæg	2.855	0	0
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Indkøb af småmateriel	0	0	1.199
Havebænke/-borde	1.542	0	3.599
Forsikringskader, manglende dækning	4.890	0	2.526
Budgetteret vedligeholdelse	0	141.785	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>180.842</b>	<b>141.785</b>	<b>127.032</b>

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

### 8 Finansieringsomkostninger

Administrationsbidrag til kreditforening	46.488	43.300	44.289
Prioritetsrenter	164.781	187.500	191.575
Tilskud økonomistyrelsen	-28.634	-28.500	-44.997
Låneomkostninger	47.620	0	0
Realiserede kurstab	179.807	0	0
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b>410.062</b>	<b>202.300</b>	<b>190.867</b>

## NOTER

BALANCE  
30-04-2020

BALANCE  
30-04-2019

**9 Ejendommen**

Anskaffelsessum	4.632.917	4.632.917
Renovering med byfornyelsesstøtte	2.710.862	2.710.862
Op- og nedskrivning af ejendom	64.933.846	65.790.221
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>72.277.625</b>	<b>73.134.000</b>

Ejendommen er den 15. februar 2020 blevet vurderet af Valuaren.

**10 Byggeprojekter**

Faldstammer mv.	2.585.375	14.650
Altaner	86.225	0
<b>Byggeprojekter i alt</b>	<b>2.671.600</b>	<b>14.650</b>

**11 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 resteret pr. 30/4 2020 4 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.

**12 Likvide beholdninger**

Nordea 2216 0107 565 280	1.628.857	2.843.644
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.628.857</b>	<b>2.843.644</b>

**13 Kursregulering af prioritetsgæld**

Saldo primo	-187.667	-79.056
Kursregulering i året	199.965	-108.611
<b>Kursregulering af prioritetsgæld i alt</b>	<b>12.298</b>	<b>-187.667</b>

**14 Op- og nedskrivning af ejendom**

Saldo primo	65.790.221	54.006.221
Årets op-/nedskrivning	-856.375	11.784.000
<b>Op- og nedskrivning af ejendom i alt</b>	<b>64.933.846</b>	<b>65.790.221</b>

**15 Overført resultat**

Saldo primo	111.610	-10.074
Bevægelser i regnskabsåret	240.521	217.787
Overført resultat	-404.298	-96.103
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-52.167</b>	<b>111.610</b>

**16 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse**

Saldo primo	600.000	500.000
Årets bevægelser	100.000	100.000
<b>Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b>700.000</b>	<b>600.000</b>



## NOTER

BALANCE  
30-04-2020

BALANCE  
30-04-2019

## 17 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit 2,1627%, 9.042.000	29.022	125.534	166.451	0	8.768.755
Nordea Kredit 1,123498 10.330.000	17.467	39.247	74.070	10.255.930	0
<b>Kursreguleringer mv.</b>					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-12.298	187.667
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>46.489</b>	<b>164.781</b>	<b>240.521</b>	<b>10.243.632</b>	<b>8.956.422</b>

## Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit 1,123498 10.330.000 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 10.243.632. Obligationsrestgælden udgør kr. 10.437.136.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Næste års afdrag udgør kr. 292.035.

## 18 Anden gæld

Skyldige omkostninger	32.875	38.801
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>32.875</b>	<b>38.801</b>

## 19 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-43.490	-42.833
Varmeudgifter	53.291	65.259
Afregning af årets regnskab	-53.585	-45.624
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>-43.784</b>	<b>-23.198</b>

## 20 Internetregnskab

Saldo primo	29.160	14.240
Opkrævet aconto, indeværende år	-47.265	-41.500
Udgift, Fiberby	46.200	56.420
Afregning af årets regnskab	-4.380	0
<b>Internetregnskab i alt</b>	<b>23.715</b>	<b>29.160</b>

## 21 Elregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-27.643	-27.263
Afregning af årets regnskab	-67.519	-65.201
<b>Elregnskab i alt</b>	<b>-95.162</b>	<b>-92.464</b>

NOTER	BALANCE 30-04-2020	BALANCE 30-04-2019
<b>22 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år	-13.493	-13.376
Opkrævet aconto, tidligere år	0	-1.000
Vandudgift	17.068	13.082
Afregning af årets regnskab	-28.413	-44.197
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>-24.838</b>	<b>-45.491</b>
<b>23 Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	19.831	15.512
Opkrævet aconto, indeværende år	-58.585	-60.512
Antenneudgifter indeværende år	63.595	64.831
<b>Antenneregnskab i alt</b>	<b>24.841</b>	<b>19.831</b>
<b>24 Vaskeriregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år	-500	0
<b>Vaskeriregnskab i alt</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>

## 25 Eventualforpligtelser

### *Sikkerhedsstillelse*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.243.632 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør kr. 72.277.625.

### *Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune*

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 1.586.276, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 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 15. februar 2020 af Valuaren	74.863.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	47.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2020	65.643.227
Opskrivning ejendom, tilbageført	-64.933.846
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-12.298
Tilnglyst 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 2020	-8.889.193
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-8.889.193}{749.250} = \underline{\underline{-11,8641}}$

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2020	65.643.227
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	74.863.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-74.863.000</u> 0
Tilnglyst 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 2020	<u>56.056.951</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{56.056.951}{749.250} = \underline{\underline{74,8174}}$

Valuarværdien på kr. 74.863.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,00%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 9.427.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 7.893.000. Valuarværdien er kr. 27.363.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

## NOTER

---

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2020			65.643.227
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	47.500.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-74.863.000</u>		-27.363.000
Tilnglyst støtte jf. §29 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer			-1.586.276
Hensat til værdiregulering			<u>-8.000.000</u>
Foreningens formue pr. 30. april 2020			28.693.951
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>28.693.951</u>	=	<u><u>38,2969</u></u>
	749.250		

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

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 74,8174.

## NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 74,8174

Senest godkendte andelskrone: 75,9121

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	1.518.242	1.496.348
7-240-2	Roarsvej 21, st. tv.	Andelsboliger	100	25.000	1.897.802	1.870.435
7-240-3	Roarsvej 21, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-4	Roarsvej 21, 1. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.859.846	1.833.027
7-240-5	Roarsvej 21, 2. th.	Andelsboliger	80	20.000	1.518.242	1.496.348
7-240-6	Roarsvej 21, 2. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.859.846	1.833.027
7-240-7	4. salen,	Andelsboliger	160	40.000	3.036.484	2.992.697
7-240-8	Roarsvej 21, 3. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.859.846	1.833.027
7-240-10	Roarsvej 21, 4. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.859.846	1.833.027
7-240-13	Roarsvej 23, st.	Andelsboliger	136	34.000	2.581.011	2.543.792
7-240-14	Roarsvej 23, 1. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-15	Roarsvej 23, 1. tv.	Andelsboliger	78	19.500	1.480.286	1.458.940
7-240-16	Roarsvej 23, 2.,	Andelsboliger	138	34.500	2.618.967	2.581.201
7-240-18	Roarsvej 23, 3. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-19	Roarsvej 23, 3. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.214.594	1.197.079
7-240-20	Roarsvej 23, 4. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-21	Roarsvej 23, 4. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.214.594	1.197.079
7-240-22	Roarsvej 25, st. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-24	Roarsvej 25, st. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-25	Roarsvej 25, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-26	Roarsvej 25, 1. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-27	Roarsvej 25, 2. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-28	Roarsvej 25, 2. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-29	Roarsvej 25, 3. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-30	Roarsvej 25, 3. tv,	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-31	Roarsvej 25, 4. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.271.528	1.253.192
7-240-32	Roarsvej 25, 4. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.404.374	1.384.122
7-240-33	Adilsvej 10, st. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.461.308	1.440.235
7-240-34	Adilsvej 10, st. tv.	Andelsboliger	42	10.500	797.077	785.583
7-240-35	Adilsvej 10, 1. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.461.308	1.440.235
7-240-36	Adilsvej 10, 1. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.347.440	1.328.009
7-240-37	Adilsvej 10, 2. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.461.308	1.440.235
7-240-38	Adilsvej 10, 2. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.347.440	1.328.009
7-240-39	Adilsvej 10, 3. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.461.308	1.440.235
7-240-40	Adilsvej 10, 3. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.347.440	1.328.009
7-240-41	Adilsvej 10, 4. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.461.308	1.440.235
7-240-42	Adilsvej 10, 4. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.347.440	1.328.009
<b>I alt</b>			<b>2.997</b>	<b>749.250</b>	<b>56.877.138</b>	<b>56.056.951</b>

## NOTER

### 27 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2020 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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<hr/>			
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:	<hr/>			
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	74.863.000 kr.	24.979 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	8.700.000 kr.	2.903 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	11,62%			
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"/>

## NOTER

### 27 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	114.270 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m <sup>2</sup> = 457,5 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m <sup>2</sup> = 0,0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m <sup>2</sup> = 0,0 kr./m <sup>2</sup>
				<b>2017/18</b>	<b>2018/19</b>	<b>2019/20</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:			-35,1 kr./m <sup>2</sup>	40,6 kr./m <sup>2</sup>	-54,6 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:					18.704 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					2.872 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>21.576 gns. kr./andels-m<sup>2</sup></u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
				<b>2017/18</b>	<b>2018/19</b>	<b>2019/20</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:			60,7 kr./m <sup>2</sup>	42,4 kr./m <sup>2</sup>	60,3 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			11,5 kr./m <sup>2</sup>	0,0 kr./m <sup>2</sup>	0,0 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>72,1 kr./m<sup>2</sup></u>	<u>42,4 kr./m<sup>2</sup></u>	<u>60,3 kr./m<sup>2</sup></u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					85,83%
				<b>2017/18</b>	<b>2018/19</b>	<b>2019/20</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			62,1 kr./m <sup>2</sup>	72,7 kr./m <sup>2</sup>	80,3 kr./m <sup>2</sup>

# 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.”

## Søs Hall

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:39304391

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-04 09:54:36Z

NEM ID 

## Thomas Møller

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-04 10:10:48Z

NEM ID 

## Lise Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-394945996936

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-04 13:49:59Z

NEM ID 

## Christina Schrøder

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112314678311

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-06 15:39:06Z

NEM ID 

## Michael Nymann Tang

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528711814568

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-06 16:34:02Z

NEM ID 

## Andreas Vendelbo Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-022869549117

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-09 15:01:05Z

NEM ID 

## Ole Peder Poulsen

### Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-893696239916

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-09-10 08:57:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B3PQC-6FQ5S-X8KIH-F28A0-WGPY0-ZEOWJ

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>