

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 2020 - 30. april 2021

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN 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

BESTYRELSE Michael Tang (formand)
Thomas Baunsgaard
Lise Jørgensen
Andreas Vendelbo Nielsen
Christina Schrøder

ADMINISTRATOR DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 20 28 34 16
Telefon 70 30 20 20

REVISOR Revisionsfirmaet Ole Poulsen
statsautoriseret revisionsvirksomhed
Lyngby Hovedgade 47, 1
2800 Kgs. Lyngby

TYPE 37 Andelsboliger

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B RO-AD udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2020/2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 34.930.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 69.924.364.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 116.293.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Indtægter' afviger med kr. 16.797.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 58.100.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020/21 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021. 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 4. august 2021

Søs Hall
Ejendomsadministrator

Thomas Møller
Teamchef

BESTYRELSEN

Frederiksberg, den 4. august 2021

Michael Tang
bestyrelsesformand

Andreas Vendelbo Nielsen

Lise Jørgensen

Christina Schrøder

Thomas Baunsgaard

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 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-28. 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 4. august 2021

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 2020/21 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 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.

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.

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.

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 01-05-2020 30-04-2021	BUDGET 01-05-2020 30-04-2021	REGNSKAB 01-05-2019 30-04-2020
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.408.197	1.391.400	1.365.185
INDTÆGTER I ALT		1.408.197	1.391.400	1.365.185
UDGIFTER				
Bidrag til gårdlaug.	2	59.783	60.000	59.783
Ejendomsskatter og afgifter	3	211.313	213.000	201.196
Forsikringer og abonnementer	4	95.737	99.000	84.075
Ejendomsdrift	5	128.583	129.000	126.647
Administrationshonorar		52.520	53.500	52.252
Øvrige administrationsomkostninger	6	113.400	171.500	314.105
Vedligeholdelse	7	237.693	121.400	180.842
Hensættelser		100.000	100.000	100.000
Finansieringsomkostninger	8	152.063	152.000	410.062
UDGIFTER I ALT		1.151.092	1.099.400	1.528.962
DRIFTSRESULTAT		257.105	292.000	-163.777
Prioritetsafdrag		292.035	292.000	240.521
ÅRETS RESULTAT		-34.930	0	-404.298
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-34.930	0	-404.298
DISPONERET I ALT		-34.930	0	-404.298

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2021	BALANCE 30-04-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	75.399.625	72.277.625
Byggeprojekter	10	2.585.375	2.671.600
Altanprojekt 2018/2022	11	321.779	0
Materielle anlægsaktiver i alt		78.306.779	74.949.225
ANLÆGSAKTIVER I ALT		78.306.779	74.949.225
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for andelshavere		0	150
Depositum Gårdlauget Karre		14.982	14.982
Tilgodehavende andelshavere vedr vindue	12	69.268	71.839
Igangværende salg andele		0	13.200
Forudbetalte omkostninger		110.590	113.913
Internetregnskab	21	25.085	23.715
Vandregnskab	23	15.796	0
Antenneregnskab	24	33.181	24.841
Tilgodehavender i alt		268.902	262.640
Likvide beholdninger	13	1.599.831	1.628.857
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.868.733	1.891.497
AKTIVER I ALT		80.175.512	76.840.722

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-04-2021	BALANCE 30-04-2020
EGENKAPITAL			
Andelskapital		749.250	749.250
Kursregulering af prioritetsgæld	14	114.328	12.298
Op- og nedskrivning af ejendom	15	68.055.846	64.933.846
Overført resultat	16	204.940	-52.165
EGENKAPITAL I ALT		69.124.364	65.643.229
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	17	800.000	700.000
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		800.000	700.000
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		69.924.364	66.343.229
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	18	9.849.567	10.243.632
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.849.567	10.243.632
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bygge kredit - altansag		110.555	0
Kreditorer		180.263	56.702
Anden gæld	19	52.780	32.875
Varmeregnskab	20	7.980	43.784
Elregnskab	22	50.003	95.162
Vandregnskab	23	0	24.838
Vaskeriregnskab	25	0	500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		401.581	253.861
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		10.251.148	10.497.493
PASSIVER I ALT		80.175.512	76.840.722
Eventualforpligtelser	26		
Andelsværdiberegning	27		
Nøgleoplysninger pr. 30/4 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	28		

NOTER

	REGNSKAB 01-05-2020 30-04-2021	(ej revideret) BUDGET 01-05-2020 30-04-2021	REGNSKAB 01-05-2019 30-04-2020
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.398.664	1.397.400	1.360.036
Kælderleje	3.960	4.000	3.960
Varmetab	0	0	320
Lejetab, afregning varme	0	0	-875
Lejetab, afregning el	0	0	-380
Vaskeriindtægter	49.664	45.000	47.383
Reparation, service & internet., vaskeri	-26.207	-30.000	-30.136
Vandforbrug, vaskeri	-13.021	-15.000	-14.871
Elforbrug, vaskeri	-5.463	-10.000	-3.002
Andre indtægter	600	0	2.750
Indtægter i alt	1.408.197	1.391.400	1.365.185
2 Bidrag til gårdlaug.			
Bidrag til gårdlaug	59.783	60.000	59.783
Bidrag til gårdlaug. i alt	59.783	60.000	59.783
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld	132.734	133.000	126.216
El fællesarealer	10.375	10.000	10.100
Vand fællesarealer	5.920	5.000	5.131
Renovation	62.284	65.000	59.749
Ejendomsskatter og afgifter i alt	211.313	213.000	201.196
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	73.951	74.000	65.276
Kontingent ABF	7.932	8.000	8.027
Service - elektrolyse	12.376	17.000	10.532
Brandmateriel	245	0	240
Øvrige abonnementer	1.233	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt	95.737	99.000	84.075
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	13.125	11.000	10.350
Ejendomsservice og trappevask	114.563	108.000	103.919
Ekstra rengøring	281	0	0
Anden renholdelse	0	0	3.250
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.	0	0	450
Navneskilt	180	0	0
Materialeudgifter	0	7.000	8.678
Drift af fællesarealer	434	3.000	0
Ejendomsdrift i alt	128.583	129.000	126.647

NOTER

	(ej revideret)		
	REGNSKAB 01-05-2020 30-04-2021	BUDGET 01-05-2020 30-04-2021	REGNSKAB 01-05-2019 30-04-2020
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.300	3.000	31.750
Godtgørelse til bestyrelse	20.051	19.000	20.625
Revisor	18.750	19.500	18.625
Juridisk bistand, DEAS	3.850	10.000	9.625
Ingeniør	0	0	100.393
Valuar	17.000	18.000	33.750
Konsulentbistand	0	10.000	10.869
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	35.322	63.500	63.413
Gebyrer	3.730	5.000	3.116
Kontorartikler	856	2.000	1.578
Telefon bestyrelseslokale	0	500	250
Porto	3.149	4.000	3.833
Øvrige foreningsudgifter	0	2.000	1.656
Mødeudgifter	7.492	10.000	9.239
Bestyrelsesudgift	0	5.000	5.373
Tab på udestående fordringer	-100	0	10
Øvrige administrationsomkostninger i alt	113.400	171.500	314.105
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader	0	0	4.850
Tagkonstruktion	10.224	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	22.538	0	20.952
Døre i facade	5.813	0	3.050
Låse og nøgler	2.988	0	3.552
Trapper, herunder trapper af træ	7.750	0	0
Tagrender/nedløb	1.390	0	23.941
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	0	0	675
Tagbeklædning	1.471	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	0	0	22.651
Afløb	695	0	5.650
Sanitet	0	0	675
Vandinstallationer	13.239	0	80.712
Varmeinstallationer	1.723	0	0
Radiatorer/Ventiler	0	0	870

NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-05-2020	01-05-2020	01-05-2019
	30-04-2021	30-04-2021	30-04-2020

El-anlæg

El-anlæg	1.174	0	0
Belysningsanlæg	5.567	0	1.569
Afbrydere og kontakter	0	0	2.408
Telefonanlæg	10.843	0	0
Overvågningsanlæg	0	0	2.855

Øvrige dele og anlæg

Havebænke/-borde	0	0	1.542
Forsikringskader, manglende dækning	152.278	0	4.890
Budgetteret vedligeholdelse	0	121.400	0

Vedligeholdelse i alt

237.693	121.400	180.842
----------------	----------------	----------------

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

8 Finansieringsomkostninger

Administrationsbidrag til kreditforening	50.612	51.000	46.488
Prioritetsrenter	113.724	114.000	164.781
Tilskud økonomistyrelsen	-12.273	-13.000	-28.634
Låneomkostninger	0	0	47.620
Realiserede kurstab	0	0	179.807
Finansieringsomkostninger i alt	152.063	152.000	410.062

NOTER	BALANCE 30-04-2021	BALANCE 30-04-2020
9 Ejendommen		
Anskaffelsessum	4.632.917	4.632.917
Renovering med byfornyelsesstøtte	2.710.862	2.710.862
Op- og nedskrivning af ejendom	68.055.846	64.933.846
Ejendommen i alt	<u>75.399.625</u>	<u>72.277.625</u>
Ejendommen er den 30. april 2021 blevet vurderet af Valuaren.		
Valuarværdien på kr. 77.985.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 2,85%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 10.424.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 8.650.000. Valuarværdien er kr. 30.485.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.		
10 Byggeprojekter		
Faldstammer mv.	2.585.375	2.585.375
Byggeprojekter i alt	<u>2.585.375</u>	<u>2.671.600</u>
11 Altanprojekt 2018/2022		
Entreprenør, kontraktarbejder (Balco)	125.000	0
Teknisk rådgivning, DEAS	122.205	0
Byggesagsadministration	67.475	0
Finansieringsomkostning	7.099	0
Altanprojekt 2018/2022 i alt	<u>321.779</u>	<u>0</u>
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 2021 3 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.		
13 Likvide beholdninger		
Nordea 2216 0107 565 280	1.599.831	1.628.857
Likvide beholdninger i alt	<u>1.599.831</u>	<u>1.628.857</u>
14 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	12.298	-187.667
Kursregulering i året	102.030	199.965
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	<u>114.328</u>	<u>12.298</u>
15 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	64.933.846	65.790.221
Årets op-/nedskrivning	3.122.000	-856.375
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	<u>68.055.846</u>	<u>64.933.846</u>

NOTER**BALANCE**
30-04-2021 **BALANCE**
30-04-2020**16 Overført resultat**

Saldo primo	-52.165	111.612
Bevægelser i regnskabsåret	292.035	240.521
Overført resultat	-34.930	-404.298
Overført resultat i alt	204.940	-52.165

17 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse

Saldo primo	700.000	600.000
Årets bevægelser	100.000	100.000
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt	800.000	700.000

NOTER

BALANCE
30-04-2021

BALANCE
30-04-2020

18 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit 1,123498 10.330.000	50.612	113.724	292.035	9.963.895	10.255.930
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-114.328	-12.298
Prioritetsgæld i alt	50.612	113.724	292.035	9.849.567	10.243.632

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit 1,123498 10.330.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 9.849.567. Obligationsrestgælden udgør kr. 10.134.342.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Næste års afdrag udgør kr. 295.330.

19 Anden gæld

Skyldige omkostninger	52.780	32.875
Anden gæld i alt	52.780	32.875

20 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-36.900	-43.490
Varmeudgifter	57.077	53.291
Afregning af årets regnskab	-28.157	-53.585
Varmeregnskab i alt	-7.980	-43.784

21 Internetregnskab

Saldo primo	23.715	29.160
Opkrævet aconto, indeværende år	-46.380	-47.265
Udgift, Fiberby	47.750	46.200
Afregning af årets regnskab	0	-4.380
Internetregnskab i alt	25.085	23.715

22 Elregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-20.092	-27.643
Afregning af årets regnskab	-29.911	-67.519
Elregnskab i alt	-50.003	-95.162

NOTER	BALANCE 30-04-2021	BALANCE 30-04-2020
23 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-10.982	-13.493
Vandudgift	21.720	17.068
Afregning af årets regnskab	5.058	-28.413
Vandregnskab i alt	15.796	-24.838
24 Antenneregnskab		
Saldo primo	24.842	19.831
Opkrævet aconto, indeværende år	-54.576	-58.585
Antenneudgifter indeværende år	62.915	63.595
Antenneregnskab i alt	33.181	24.841
25 Vaskeriregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	0	-500
Vaskeriregnskab i alt	0	-500
26 Eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.849.567 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør kr. 75.399.625.

NOTER

27 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 30. april 2021 af Valuaren jf. §5, stk. 2	77.985.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 15. februar 2020 af Valuaren jf. §5, stk. 2	74.863.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	47.500.000

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.

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2021			69.124.364
Opskrivning ejendom, tilbageført			-68.055.846
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført			-114.328
Hensat til værdiregulering			-8.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2021			<u>-7.045.810</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-7.045.810</u>	=	<u><u>-9,4038</u></u>
	749.250		

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2021			69.124.364
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt b ovenfor		74.863.000	
Bogført værdi		<u>-77.985.000</u>	-3.122.000
Hensat til værdiregulering			-8.000.000
Foreningens formue pr. 30. april 2021			<u>58.002.364</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>58.002.364</u>	=	<u><u>77,4139</u></u>
	749.250		

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 30. april 2021			69.124.364
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		47.500.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-77.985.000</u>	-30.485.000
Hensat til værdiregulering			<u>-8.000.000</u>
Foreningens formue pr. 30. april 2021			<u>30.639.364</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>30.639.364</u>	=	<u><u>40,8934</u></u>
	749.250		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 77,4139.

NOTER

27 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 77,4139

Senest godkendte andelskrone: 74,8174

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-240-1	Roarsvej 21, st. th.	Andelsboliger	80	20.000	1.496.348	1.548.278
7-240-2	Roarsvej 21, st. tv.	Andelsboliger	100	25.000	1.870.435	1.935.347
7-240-3	Roarsvej 21, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-4	Roarsvej 21, 1. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.833.027	1.896.641
7-240-5	Roarsvej 21, 2. th.	Andelsboliger	80	20.000	1.496.348	1.548.278
7-240-6	Roarsvej 21, 2. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.833.027	1.896.641
7-240-7	4. salen,	Andelsboliger	160	40.000	2.992.697	3.096.556
7-240-8	Roarsvej 21, 3. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.833.027	1.896.641
7-240-10	Roarsvej 21, 4. tv.	Andelsboliger	98	24.500	1.833.027	1.896.641
7-240-13	Roarsvej 23, st.	Andelsboliger	136	34.000	2.543.792	2.632.073
7-240-14	Roarsvej 23, 1. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-15	Roarsvej 23, 1. tv.	Andelsboliger	78	19.500	1.458.940	1.509.571
7-240-16	Roarsvej 23, 2.,	Andelsboliger	138	34.500	2.581.201	2.670.780
7-240-18	Roarsvej 23, 3. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-19	Roarsvej 23, 3. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.197.079	1.238.622
7-240-20	Roarsvej 23, 4. th.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-21	Roarsvej 23, 4. tv.	Andelsboliger	64	16.000	1.197.079	1.238.622
7-240-22	Roarsvej 25, st. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-24	Roarsvej 25, st. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-25	Roarsvej 25, 1. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-26	Roarsvej 25, 1. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-27	Roarsvej 25, 2. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-28	Roarsvej 25, 2. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-29	Roarsvej 25, 3. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-30	Roarsvej 25, 3. tv,	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-31	Roarsvej 25, 4. th.	Andelsboliger	67	16.750	1.253.192	1.296.683
7-240-32	Roarsvej 25, 4. tv.	Andelsboliger	74	18.500	1.384.122	1.432.157
7-240-33	Adilsvej 10, st. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.440.235	1.490.218
7-240-34	Adilsvej 10, st. tv.	Andelsboliger	42	10.500	785.583	812.846
7-240-35	Adilsvej 10, 1. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.440.235	1.490.218
7-240-36	Adilsvej 10, 1. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.328.009	1.374.097
7-240-37	Adilsvej 10, 2. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.440.235	1.490.218
7-240-38	Adilsvej 10, 2. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.328.009	1.374.097
7-240-39	Adilsvej 10, 3. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.440.235	1.490.218
7-240-40	Adilsvej 10, 3. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.328.009	1.374.097
7-240-41	Adilsvej 10, 4. th.	Andelsboliger	77	19.250	1.440.235	1.490.218
7-240-42	Adilsvej 10, 4. tv.	Andelsboliger	71	17.750	1.328.009	1.374.097
I alt			2.997	749.250	56.056.951	58.002.364

NOTER

28 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	37	2.997,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	37	2.997,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	77.985.000 kr.	26.021 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	8.800.000 kr.	2.936 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	11,28%			
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

28 Nøgleoplysninger pr. 30/4 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	116.555 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m ² = 466,7 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m ² = 0,0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.997,0 m ² = 0,0 kr./m ²
				2018/19		2019/20
J	Årets resultat pr. andelsareal:			40,6 kr./m ²		-54,6 kr./m ²
						2020/21
K1	Andelsværdi:					19.353 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					2.797 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>22.150 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
				2018/19		2019/20
M1	Vedligeholdelse, løbende:			75,7 kr./m ²		60,3 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			0,0 kr./m ²		0,0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>75,7 kr./m²</u>		<u>60,3 kr./m²</u>
						2020/21
						79,3 kr./m ²
						0,0 kr./m ²
						79,3 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					86,94%
				2018/19		2019/20
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			72,7 kr./m ²		80,3 kr./m ²
						2020/21
						97,4 kr./m ²

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.”

Søs Hall

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:39304391

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-11-04 16:12:15 UTC

NEM ID 

Thomas Møller

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-11-05 07:10:27 UTC

NEM ID 

Christina Schrøder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112314678311

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-05 07:27:26 UTC

NEM ID 


Thomas Baunsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-597702076817

IP: 37.96.xxx.xxx

2021-11-05 07:37:35 UTC

NEM ID 

Michael Nymann Tang

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528711814568

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-11-05 08:23:20 UTC

NEM ID 

Lise Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B RO-AD

Serienummer: PID:9208-2002-2-394945996936

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-05 08:41:52 UTC

NEM ID 

Andreas Vendelbo Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-022869549117

IP: 185.10.xxx.xxx

2021-11-07 23:01:42 UTC

NEM ID 

Ole Peder Poulsen

Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-893696239916

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-11-29 09:00:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JCTY5-G6ZT4-Y3068-5L8ED-MWV38-70DTK

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>