

**Andelsboligforeningen
Rosenåen**

Årsrapport for 2020/21
(25. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: 6251a7gqgsQ247121666

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Rosenåen
Istedgade 15 - 17 og Abel Cathrinesgade 29
1654 København V

CVR nr. 31 07 28 75
Matr. nr.: 703 Udenbys Vester Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Andelshavere: 33 beboelsesandele
Lejere: 4 erhverv

Bestyrelse

Jens Falk Holm (formand)
Jacob Munk Østbjerg
Lotte Riber Jarvad
Marie Døssing
Julie Sophie Schou
Morten Barndorff Simonsen

Administrator

Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenåen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 8. februar 2022

Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 8. februar 2022

Jacob Munk Østbjerg

Jens Falk Holm
(formand)

Lotte Riber Jarvad

Marie Døssing

Julie Sophie Schou

Morten Barndorff Simonsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenåen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenåen for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav 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. Budget i resultatopgørelsen 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 udarbejdelsen 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 om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 bestyrelsen 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.

København, den 8. februar 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenåen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2020/21 Budget (ej revideret)		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.381.200	Boligafgift	1.381.215	1.381.215
	630.000	Leje, erhverv	639.855	589.496
	0	Indbetalt for altankasse	0	279
	0	Indtægtsført vandafregning fraflyttere	0	1.108
	0	Salg af nøglebrikker	515	140
	<u>2.011.200</u>	Indtægter i alt	<u>2.021.585</u>	<u>1.972.238</u>
		OMKOSTNINGER:		
	145.000	Prioritetsrenter	131.718	202.911
	0	Rentestøtte	0	-39.982
	0	Bankrenter	10.423	16.308
	290.000	Grundskyld	290.421	286.741
	86.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	90.537	84.745
	83.500	Forsikringer	83.020	74.612
	5.200	ABF kontingent	5.240	5.096
	22.000	Elforbrug	14.786	21.470
	3.000	Varmeforbrug, ejendommen	1.844	2.137
1	124.300	Vicevært og renholdelse	117.059	122.424
	65.300	Gårdlaug	65.217	65.217
	52.900	Internet	54.000	52.920
	0	Opgradering Fiberby	0	12.500
2	372.600	Reparation og vedligeholdelse	379.280	108.830
	0	Renoveringsprojekt	0	3.062.516
	200.000	Indkøb af sikkerhedsdøre	166.000	0
	102.000	Administrationshonorar	102.848	100.722
	19.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.800	19.500
3	49.250	Andre honorarer	28.723	48.789
	15.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.964	11.480
	20.000	Kontor- og telefongodtgørelse	15.400	19.250
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.427	4.776
	0	Refusion boligafgift	0	16.150
	40.000	Selskabsskat	2.018	0
	<u>1.705.850</u>	Omkostninger i alt	<u>1.592.725</u>	<u>4.299.112</u>
	<u>305.350</u>	Driftsresultat	<u>428.860</u>	<u>-2.326.874</u>
		Resultatdisponering:		
	305.000	Afdrag på prioritetsgæld	304.202	443.556
	0	Anvendt reserve	0	-3.062.516
	350	Overført resultat	124.658	292.086
	<u>305.350</u>	Disponeret i alt	<u>428.860</u>	<u>-2.326.874</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	70.000.000	67.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 49.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	70.000.000	67.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	377.591	100.018
	Tilgodehavende, vandskade	15.550	113
	Tilgodehavende, udlæg vurdering af andele til salg	17.500	10.000
	Tilgodehavende selskabsskat	20.000	0
	Forudbetalte omkostninger	206.292	177.013
	Tilgodehavender	636.933	287.144
	Nordea, erhvervskonto	1.051.163	3.386.040
	Nordea, bestyrelseskonto	3.815	3.528
	Nordea, vaskerikonto	148.106	151.505
	Kassebeholdning	1.272	3.582
	Likvide beholdninger	1.204.356	3.544.655
	Omsætningsaktiver i alt	1.841.289	3.831.799
	Aktiver i alt	71.841.289	70.831.799

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>56.861.222</u>	<u>48.140.701</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>5.000.000</u>	<u>9.688.463</u>
	Reserver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>9.688.463</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>61.861.222</u>	<u>57.829.164</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	9.377.043	10.284.444
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1	0
	Deposita	239.281	232.768
	Fast forudbetalt leje	35.525	35.525
	Igangværende handel	5.000	2.169.643
7	Vaskeriregnskab	149.106	117.072
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	105.969	
	Afholdte udgifter	<u>-82.611</u>	20.897
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	209.511	
	Afholdte udgifter	<u>-198.545</u>	-1.913
	Selskabsskat	0	37.118
	Skyldige omkostninger	<u>139.787</u>	<u>107.081</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.980.067</u>	<u>13.002.635</u>
	Passiver i alt	<u>71.841.289</u>	<u>70.831.799</u>
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Diverse, levering og nedbæring af sække	1.000	813
Graffiti afrensning, abonnement	14.646	14.093
Hovedrengøring, opskurring af hovedtrapper m.v.	0	12.375
Snerydning	11.025	5.250
Trappevask	86.800	84.462
Vinduespolering	3.588	5.431
	<u>117.059</u>	<u>122.424</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Affugtere vedrørende vandskade i kælder	0	0
Drift af maskiner, reparation af slushicemaskine	4.784	0
Elektriker, udskiftning af ventiler og rensning af kanaler	67.953	14.470
Faldstammer/kloak, rensning	13.972	1.753
Glarmester, termorude	2.207	0
Haveanlæg, køb af planter og grillbørste	1.122	31.680
Låseservice, serviceaftale m.v.	5.143	7.814
Materialer og småanskaffelser, indkøb af olie m.v.	3.841	4.896
Tømrer, slibning af hoved-, bagtrapper og nye døre m.v.	182.600	0
Vandmåler, udskiftning af vandmålere	2.116	2.953
Varmeanlæg, serviceaftale m.v.	13.427	19.185
Varmemåler, montering af varmemålingsmålere	59.369	0
VVS, ekstraarbejde ifm. service ventilation m.v.	22.746	26.079
	<u>379.280</u>	<u>108.830</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	14.900	23.476
Butikskompagniet, opstart vedr. udlejningsannoncering	4.375	0
Cobblestone, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling	7.250	6.063
Cobblestone, materiale til valuar	0	3.750
Hussvamp Laboratoriet ApS, mikrobiologisk undersøgelse	2.198	0
STAD erhverv, valuarvurdering	0	15.500
	<u>28.723</u>	<u>48.789</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	5.512.413
Tilgang 2000-2002, byfornyelsessag	11.563.000
Tilgang 2003/04, netværk	99.250
	17.174.663
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. oktober 2020	49.825.337
Årets opskrivning til valuarvurdering	3.000.000
	52.825.337
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	70.000.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 12. januar 2022 af Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F) Emil Ellekilde, STAD Erhverv, Østerfælled Torv 10, 1. sal, 2100 København Ø.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,05%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.</p> <p>Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 58.200.000 eller 86.500.000.</p>	
	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2020	344.250
	344.250
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2020	49.825.337
Årets opskrivning til valuarvurdering	3.000.000
	52.825.337
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2020	-40.795
Årets kursregulering	603.198
	562.403

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2020	-1.988.091
Årets afdrag prioritetsgæld	304.202
Overført resultat	124.658
Regulering af reserve til værdiregulering	4.688.463
	3.129.232
Egenkapital i alt	56.861.222

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2020	Afdrag	Restgæld 30/9 2021	Kursværdi 30/9 2021
a)	6.702.559	195.330	6.507.228	6.182.041
b)	3.541.090	108.872	3.432.218	3.195.002
	10.243.649	304.202	9.939.446	9.377.043

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,034985%, udløber i 2050
 b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,674154%, udløber i 2050

	kr.
Note 7 - Vaskeriregnskab:	
Saldo 1. oktober 2020	117.072
Vaskeriindtægter	80.476
Reparation af vaskemaskine	-531
Renteudgifter, bankkonto	-967
Internet	-2.944
El og vand	-44.000
	32.034
	149.106

Note 8 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 19.330.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 5 afgiftspantebreve på i alt kr. 40.552.554.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 70.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne kun med deres indskud, medmindre kreditor tager forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Gjensidige. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen			61.861.222
Reserve til værdiregulering			-5.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling			56.861.222
Andelsindskud			344.250
Andelskronens værdi	56.861.222	=	165,1742
	344.250		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 139,8423.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 165,1742.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 179,6985.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 165,1742:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - Istedgade 15, st. tv.	59	8.850	1.237.604	1.461.792
04 - Istedgade 15, st. th.	63	9.450	1.321.509	1.560.896
05 - Istedgade 15, 1. tv.	59	8.850	1.237.604	1.461.792
06 - Istedgade 15, 1. th.	63	9.450	1.321.509	1.560.896
07 - Istedgade 15, 2. tv.	59	8.850	1.237.604	1.461.792
08 - Istedgade 15, 2. th.	62	9.300	1.300.533	1.536.120
09 - Istedgade 15, 3. tv.	59	8.850	1.237.604	1.461.792
10 - Istedgade 15, 3. th.	63	9.450	1.321.509	1.560.896
11 - Istedgade 15, 4. tv.	59	8.850	1.237.604	1.461.792
12 - Istedgade 15, 4. th.	63	9.450	1.321.509	1.560.896
13 - Istedgade 15, 5. tv.	49	7.350	1.027.841	1.214.030
14 - Istedgade 15, 5. th.	57	8.550	1.195.651	1.412.240
17 - Istedgade 17, 1. tv.	103	15.450	2.160.563	2.551.942
18 - Istedgade 17, 1. th.	102	15.300	2.139.587	2.527.165
Transport	920	138.000	19.298.233	22.794.041

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	920	138.000	19.298.233	22.794.041
19 - Istedgade 17, 2. tv.	103	15.450	2.160.563	2.551.942
20 - Istedgade 17, 2. th.	101	15.150	2.118.610	2.502.389
21 - Istedgade 17, 3. tv.	103	15.450	2.160.563	2.551.942
22 - Istedgade 17, 3. th.	101	15.150	2.118.610	2.502.389
23 - Istedgade 17, 4. tv.	103	15.450	2.160.563	2.551.942
24 - Istedgade 17, 4. th.	101	15.150	2.118.610	2.502.389
25 - Istedgade 17, 5. tv.	96	14.400	2.013.729	2.378.509
26 - Istedgade 17, 5. th.	95	14.250	1.992.752	2.353.733
27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv.	49	7.350	1.027.841	1.214.030
32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv.	49	7.350	1.027.841	1.214.030
34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv.	49	7.350	1.027.841	1.214.030
36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th.	50	7.500	1.048.817	1.238.807
37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal	75	11.250	1.573.226	1.858.210
	<u>2.295</u>	<u>344.250</u>	<u>48.140.701</u>	<u>56.861.222</u>

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.21		30.9.20 *	30.9.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	2.295	2.295	2.295
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	352	352	352
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	37	2.647	2.647	2.647

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.000.000	26.445
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	1.889

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	602
H2	Erhvervslejeindtægter	281
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	341	-1.014	187

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.776
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.546
K3	Teknisk andelsværdi	28.322

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	41	143
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.162	63
M3	Vedligeholdelse i alt	36	1.203	206

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

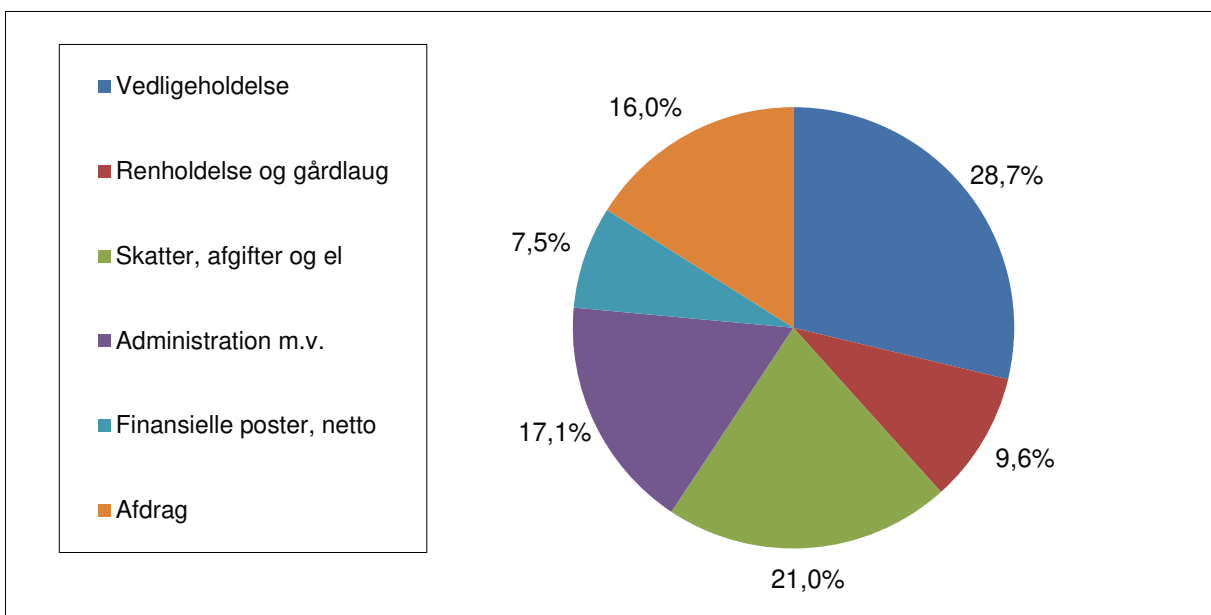
		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	244	193	133

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	21.569	18.700
Valuarvurdering	30.501	26.445
Anskaffelsessum (kostpris)	7.484	6.488
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.546	3.075
Foreslået andelsværdi	24.776	21.481
Reserver uden for andelsværdi	2.179	1.889
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		602
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.833
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		68
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		28,7
Renholdelse og gårdlaug		9,6
Skatter, afgifter og el		21,0
Administration m.v.		17,1
Finansielle poster, netto		7,5
Afdrag		16,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rosenåen
Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.000.000	26.445
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	1.889

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	602

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.776
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.546
K3	Teknisk andelsværdi	28.322

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Administrator NEM ID
RID: 64695295
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 07:16:36
Underskrevet med NemID

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Dirigent NEM ID
RID: 64695295
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 07:16:36
Underskrevet med NemID

Jens Falk Holm

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-444648689189
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2022 kl.: 09:41:53
Underskrevet med NemID

Lotte Riber Jarvad

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-317068767864
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 11:25:29
Underskrevet med NemID

Jacob Munk Østbjerg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-011391093671
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 07:37:18
Underskrevet med NemID

Marie Døssing

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-815076843248
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2022 kl.: 08:26:23
Underskrevet med NemID

Julie Sophie Schou

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-149922633585
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 08:55:55
Underskrevet med NemID

Morten Barndorff Simonsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-539258324190
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 17:45:35
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 6251a7g9gsQ247121666