



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Sanderumvej 16B
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II

Rødtjørnvej 50-64, 5200 Odense V
CVR-nummer: 31194490

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
--	---

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse.....	5
------------------------	---

Balance, aktiver	6
------------------------	---

Balance, passiver	7
-------------------------	---

Noter.....	8
------------	---

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II.....	13
---	----

Anvendt regnskabspraksis.....	16
-------------------------------	----

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 9. marts 2021

Administrator



Højmark Groth ApS

Odense V, den 9. marts 2021

Bestyrelse

Karina Hvid
Formand

Gitte Paaske
Bestyrelsesmedlem

Jens Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Sofie Grøndal Christiansen
Bestyrelsesmedlem

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II Rødtjørnvej 50-64 5200 Odense V
	CVR-nr: 31 19 44 90
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karina Hvid, formand Gitte Paaske Jens Sørensen Sofie Grøndal Christiansen
Administrator	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
1 Indtægter, andelshavere	731.640	731.620
2 Øvrige indtægter	-4.000	4.000
Indtægter i alt	727.640	735.620
3 Ejendomsskat og forsikringer	-27.465	-26.792
4 Forbrugsafgifter	-20.588	-17.781
5 Renholdelse	-13.331	-43.079
6 Vedligeholdelse, løbende	-23.687	-3.378
7 Administrationsomkostninger	-26.217	-15.343
8 Øvrige foreningsomkostninger	-28.873	-29.294
Omkostninger i alt	-140.161	-135.667
Resultat før finansielle poster	587.479	599.953
9 Finansieringsomkostninger	-282.865	-587.776
Finansiering i alt	-282.865	-587.776
Årets resultat	304.614	12.177
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	204.627	190.757
Overført restandel af årets resultat	99.987	-178.580
Resultatdisponering i alt	304.614	12.177

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
10 Grunde og bygninger	20.020.000	20.020.000
Materielle anlægsaktiver i alt	20.020.000	20.020.000
Anlægsaktiver	20.020.000	20.020.000
11 Likvide beholdninger	648.457	1.097.062
Omsætningsaktiver	648.457	1.097.062
AKTIVER	20.668.457	21.117.062

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Andelsindskud	5.032.456	5.032.456
Overført resultat m.v.	1.042.143	737.530
12 Egenkapital.....	6.074.599	5.769.986
13 Prioritetsgæld.....	14.370.998	14.578.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.370.998	14.578.040
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	207.042	204.627
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	0	5.824
14 Øvrig anden gæld	15.818	558.585
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	222.860	769.036
Gældsforpligtelser	14.593.858	15.347.076
PASSIVER	20.668.457	21.117.062
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2020	2019
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	645.972	647.712
Fællesudgifter.....	85.668	83.908
Indtægter, andelshavere i alt.....	731.640	731.620
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg.....	-4.000	4.000
Øvrige indtægter i alt.....	-4.000	4.000
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	11.606	11.060
Forsikringer.....	15.859	15.732
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	27.465	26.792
4 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	20.588	17.781
Forbrugsafgifter i alt.....	20.588	17.781
5 Renholdelse		
Fællesarealer.....	11.075	40.450
Snerydning/saltning.....	2.256	2.629
Renholdelse i alt.....	13.331	43.079
6 Vedligeholdelse, løbende		
Småanskaffelser.....	2.094	2.265
VVS.....	17.689	1.113
Selvrisiko ved forsikringskade.....	3.904	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	23.687	3.378

NOTER

	2020	2019
7 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	933	636
Nets	1.043	1.072
Porto	20	10
Administrationshonorar	14.040	13.625
Administration, ekstraarbejde	10.181	0
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	26.217	15.343
	<hr/>	<hr/>
Administrationshonorar ekstraarbejder:		
Assistance ifm. vurderingssyn, renovation, generalforsamling, NemId		4.750
Rådgivning af bestyrelse vedr. ordinær generalforsamling 28/7 2020		1.875
Assistance med opdatering af registreringsforhold i Danske Bank		1.813
Øvrig løbende rådgivning og assistance i året		1.743
		<hr/>
		10.181
		<hr/>
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	163	250
ABF kontingent	2.310	2.244
Kursus og faglitteratur	0	400
Grundejerforening	26.400	26.400
	<hr/>	<hr/>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	28.873	29.294
	<hr/>	<hr/>
9 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	4.983	0
Gebyrer mv.	861	0
Låneomkostninger	0	33.338
Kurstab på lån, realisationsprincip	0	219.160
Prioritetsrenter, kreditforeninger	277.021	335.278
	<hr/>	<hr/>
Finansieringsomkostninger i alt	282.865	587.776
	<hr/>	<hr/>
10 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	20.020.000	20.020.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	20.020.000	20.020.000
	<hr/>	<hr/>
Grunde og bygninger i alt	20.020.000	20.020.000
	<hr/>	<hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering er kr. 12.200.000.

NOTER

	2020	2019
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3574 11337678.....	648.457	1.097.062
Likvide beholdninger i alt.....	648.457	1.097.062
12 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	5.032.456	5.032.456
	5.032.456	5.032.456
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	737.529	725.353
Betalte prioritetsafdrag.....	204.627	190.757
Rest årets resultat.....	99.987	-178.580
	1.042.143	737.530
Egenkapital før andre reserver	6.074.599	5.769.986
Egenkapital i alt	6.074.599	5.769.986

NOTER

	2020	2019
13 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, flexlån	7.541.000	7.541.000
Realkredit Danmark, kontantlån 7.293.000	7.037.040	7.241.667
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-207.042	-204.627
	<u>14.370.998</u>	<u>14.578.040</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>14.370.998</u>	<u>14.578.040</u>

	Renter 2020	Afdrag 2020	Restgæld pr. 31/12 2020	Kursværdi pr. 31/12 2020
Realkredit Danmark, flexlån	106.864	0	7.541.000	7.554.970
Aktuel rente 0,2164%				
Lånet rentetilpasses næste gang pr. 1. april 2021				
Restløbetid 25,25 år, afdragsfrit til 31. marts 2026				
Realkredit Danmark, kontantlån	170.157	204.627	7.037.040	7.207.229
Rente 1,1748 %				
Restløbetid 28,75 år				
	<u>277.021</u>	<u>204.627</u>	<u>14.578.040</u>	<u>14.762.199</u>

Foreningen har pr. 31. december 2020 ingen renteswapaftaler.

14 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	15.818	0
Mellemregning ved salg af andele.....	0	558.585
	<u>15.818</u>	<u>558.585</u>
Øvrig anden gæld i alt	<u>15.818</u>	<u>558.585</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 14.578.040 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 20.020.000.

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Følgende forsikringssummer er gældende pr. 31. december 2020:

Formuetab pr. forsikringsår kr. 1.000.000

Formuetab pr. sag kr. 500.000

NOTER

2020

2019

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Egenkapital den 31. december 2020 6.074.599

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 5.032.456.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(6.074.599/5.032.456) =$ 120,71

Bestyrelsen foreslår, at kursen 120,71 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Rødtjørnvej 50	483.890	584.096
Rødtjørnvej 52	483.890	584.096
Rødtjørnvej 54	387.112	467.277
Rødtjørnvej 56	387.112	467.277
Rødtjørnvej 58	483.890	584.096
Rødtjørnvej 60	387.112	467.277
Rødtjørnvej 62 A	483.890	584.096
Rødtjørnvej 62 B	483.890	584.096
Rødtjørnvej 62 C	483.890	584.096
Rødtjørnvej 64 A	483.890	584.096
Rødtjørnvej 64 B	483.890	584.096
Afrundingsdifference	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.032.456</u>	<u>6.074.599</u>

NOTER

. Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2020 - 31. december 2020	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		11	1133	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		11	1133	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften beregnes ud fra et fordelingstal i henhold til vedtægternes § 8, stk. 2.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2007
D2	Ejendommens opførelsesår				2007
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		20.020.000	17.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			646
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	193	11	269
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.362
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.308
K3	Teknisk andelsværdi			17.670

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	22	3	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	22	3	21
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			27
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	161	168	181

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra overdragelsesgebyrer, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.