

# **Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II**

Rødtjørnvej 50-64, 5200 Odense V

CVR-nummer: 31194490

## **Årsrapport**

1. januar 2019 - 31. december 2019

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære  
generalforsamling, den / 2020

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	3
--	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger.....	5
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse.....	6
------------------------	---

Balance, aktiver .....	7
------------------------	---

Balance, passiver .....	8
-------------------------	---

Noter.....	9
------------	---

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II.....	16
---	----

Anvendt regnskabspraksis.....	19
-------------------------------	----

## **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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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 19. februar 2020

### **Administrator**

Højmark Groth ApS

Odense V, den 19. februar 2020

### **Bestyrelse**

Herman Overgaard  
Formand

Ulla Hjortebjerg  
Næstformand

Leo Samming  
Bestyrelsesmedlem

Sofie Grøndal Christiansen  
Bestyrelsesmedlem

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II Rødtjørnvej 50-64 5200 Odense V
	CVR-nr: 31 19 44 90 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Herman Overgaard, formand Ulla Hjortebjerg, næstformand Leo Samming Sofie Grøndal Christiansen
<b>Administrator</b>	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019	2018
1 Indtægter, andelshavere .....	731.620	709.580
2 Øvrige indtægter .....	4.000	0
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>735.620</b>	<b>709.580</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer .....	-26.792	-25.500
4 Forbrugsafgifter .....	-17.781	-17.075
5 Renholdelse .....	-43.079	-19.825
6 Vedligeholdelse, løbende .....	-3.378	-25.319
7 Administrationsomkostninger .....	-15.343	-14.766
8 Øvrige foreningsomkostninger .....	-29.294	-30.186
<b>Omkostninger i alt .....</b>	<b>-135.667</b>	<b>-132.671</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>599.953</b>	<b>576.909</b>
9 Finansieringsomkostninger .....	-587.776	-358.609
<b>Finansiering i alt .....</b>	<b>-587.776</b>	<b>-358.609</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>12.177</b>	<b>218.300</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Betalte prioritetsafdrag .....	190.757	182.289
Overført restandel af årets resultat .....	-178.580	36.011
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>	<b>12.177</b>	<b>218.300</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018
10 Grunde og bygninger .....	20.020.000	20.020.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>20.020.000</b>	<b>20.020.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>20.020.000</b>	<b>20.020.000</b>
11 Likvide beholdninger .....	1.097.062	464.144
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.097.062</b>	<b>464.144</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>21.117.062</b>	<b>20.484.144</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018
Andelsindskud .....	5.032.456	5.032.456
Overført resultat m.v. ....	737.530	725.352
<b>12 Egenkapital.....</b>	<b>5.769.986</b>	<b>5.757.808</b>
13 Prioritetsgæld.....	14.578.040	14.534.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.578.040</b>	<b>14.534.087</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	204.627	186.421
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere .....	5.824	5.828
14 Øvrig anden gæld .....	558.585	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>769.036</b>	<b>192.249</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.347.076</b>	<b>14.726.336</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>21.117.062</b>	<b>20.484.144</b>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>		
Boligaft.....	647.712	619.204
Fællesudgifter.....	83.908	90.376
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>731.620</b>	<b>709.580</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>		
Gebyr ved salg.....	4.000	0
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskat.....	11.060	10.099
Forsikringer.....	15.732	15.401
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>26.792</b>	<b>25.500</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>		
Renovation.....	17.781	17.075
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>17.781</b>	<b>17.075</b>
<b>5 Renholdelse</b>		
Fællesarealer.....	40.450	8.975
Snerydning/saltning.....	2.629	10.850
<b>Renholdelse i alt.....</b>	<b>43.079</b>	<b>19.825</b>
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>		
Vejbump.....	0	6.525
Småanskaffelser.....	2.265	5.202
Kloakarbejde.....	0	1.375
VVS.....	1.113	12.217
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>	<b>3.378</b>	<b>25.319</b>



## NOTER

	2019	2018
<b>7 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler/tryksager.....	636	470
Nets .....	1.072	1.066
Porto .....	10	0
Administrationshonorar .....	13.625	13.230
	<u>15.343</u>	<u>14.766</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b><u>15.343</u></b>	<b><u>14.766</u></b>
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamling.....	250	89
ABF kontingent .....	2.244	2.156
Kursus og faglitteratur.....	400	1.541
Grundejerforening .....	26.400	26.400
	<u>29.294</u>	<u>30.186</u>
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>29.294</u></b>	<b><u>30.186</u></b>
<b>9 Finansieringsomkostninger</b>		
Gebyrer mv. ....	0	23
Låneomkostninger .....	33.338	0
Kurstab på lån, realisationsprincip .....	219.160	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	335.278	358.586
	<u>587.776</u>	<u>358.609</u>
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b><u>587.776</u></b>	<b><u>358.609</u></b>
<b>10 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo.....	20.020.000	20.020.000
	<u>20.020.000</u>	<u>20.020.000</u>
Kostpris i alt	20.020.000	20.020.000
	<u>20.020.000</u>	<u>20.020.000</u>
<b>Grunde og bygninger i alt .....</b>	<b><u>20.020.000</u></b>	<b><u>20.020.000</u></b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering er kr. 12.200.000.		
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 3574 11337678.....	1.097.062	464.144
	<u>1.097.062</u>	<u>464.144</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b><u>1.097.062</u></b>	<b><u>464.144</u></b>

## NOTER

	2019	2018
<b>12 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	5.032.456	5.032.456
	<u>5.032.456</u>	<u>5.032.456</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	725.353	507.052
Betalte prioritetsafdrag.....	190.757	182.289
Rest årets resultat.....	-178.580	36.011
	<u>737.530</u>	<u>725.352</u>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>5.769.986</b>	<b>5.757.808</b>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5.769.986</b>	<b>5.757.808</b>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, flexlån.....	7.541.000	7.541.000
Realkredit Danmark, kontantlån.....	0	7.179.508
Realkredit Danmark, kontantlån 7.293.000 .....	7.241.667	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-204.627	-186.421
	<u>14.578.040</u>	<u>14.534.087</u>

	Renter 2019	Afdrag 2019	Restgæld pr. 31/12 2019	Kursværdi pr. 31/12 2019
Realkredit Danmark, flexlån	107.044	0	7.541.000	7.609.251
Aktuel rente 0,2192%				
Lånet rentetilpasses næste gang pr. 1. april 2021				
Restløbetid 26,25 år, afdragsfrit til 31. marts 2026				
Realkredit Danmark, kontantlån	43.769	51.333	7.241.667	7.316.468
Rente 1,1748 %				
Restløbetid 29,75 år				
Realkredit Danmark, kontantlån	184.465	139.424	0	0
Rente 2,2480 %				
Lånet er indfriet i året.				
	<u>335.278</u>	<u>190.757</u>	<u>14.782.667</u>	<u>14.925.719</u>

Foreningen har pr. 31. december 2019 ingen renteswapaftaler.

## NOTER

	2019	2018
<b>14 Øvrig anden gæld</b>		
Mellemregning ved salg af andele.....	558.585	0
<b>Øvrig anden gæld i alt .....</b>	<b>558.585</b>	<b>0</b>

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 14.782.667 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 2019:

Formuetab pr. forsikringsår kr. 1.000.000

Formuetab pr. sag kr. 500.000

## 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 2019 5.769.986

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

Dette svarer for den enkelte andel til kurs  $(5.769.986/5.032.456) =$  114,66

Bestyrelsen foreslår, at kursen 114,66 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	554.806
Rødtjørnvej 52	483.890	554.806
Rødtjørnvej 54	387.112	443.845
Rødtjørnvej 56	387.112	443.845
Rødtjørnvej 58	483.890	554.806
Rødtjørnvej 60	387.112	443.845
Rødtjørnvej 62 A	483.890	554.806
Rødtjørnvej 62 B	483.890	554.806
Rødtjørnvej 62 C	483.890	554.806
Rødtjørnvej 64 A	483.890	554.806
Rødtjørnvej 64 B	483.890	554.806
Afrundingsdifference	0	3
	<b><u>5.032.456</u></b>	<b><u>5.769.986</u></b>

**NOTER**

. Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II					
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2019 - 31. december 2019	
B			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
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

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		20.020.000	17.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
<b>G</b>			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			646
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	231	193	11
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			5.093
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.577
K3	Teknisk andelsværdi			17.670

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	14	22	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m <sup>2</sup> )	14	22	3
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			23
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	158	161	168

## **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.