

Andelsboligforeningen Rødbyhøjen
Rødbyhøjen 1-70
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 92 69 78

Årsrapport 2016

1. januar 2016 – 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 2016	6
Balance pr. 31. december 2016	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	19

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Rødbyhøjen
Rødbyhøjen 1-70
5700 Svendborg

Hjemstedskommune:	Svendborg
CVR-nummer:	30 92 69 78
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato:	23.08.2005
Matrikelnummer:	42 D, Thurø By

Formål

At eje og administrere andelsboliger.

Bestyrelse

Knud Fruelund Hansen
Christian Henriksen
Ole Nielsen
Linda Hørmann
Jørn Jensen

Pengeinstitut

Danske Bank
Møllergade 2
5700 Svendborg

Revision

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 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. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, 30. JANUAR 2017



Knud Fruelund Hansen
Bestyrelsesformand




Ole Nielsen
Sekretær



Christian Henriksen
Næstformand



Jørn Jensen
Bestyrelsesmedlem



Linda Hørmann
Kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar 2016 – 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning på 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 for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 bestyrelsen 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.

Svendborg, 30. januar 2017

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33 05 79 89



Jørn Skaarup Christiansen

Registreret Revisor

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
1	Boligafgifter (husleje) og fællesomkostninger	<u>3.095.150</u>	<u>3.781.695</u>
	Indtægter	<u>3.095.150</u>	<u>3.781.695</u>
	Ejendomsskatter	290.845	271.092
	Ejendomsskatter retur tidl. år	- 104.698	0
	Ejendomsforsikring	62.068	60.628
2	Vedligeholdelse	276.009	92.356
3	Administrationsomkostninger	163.620	47.554
	Afskrivninger	<u>7.000</u>	<u>5.250</u>
	Omkostninger	<u>694.844</u>	<u>476.880</u>
	Resultat før finansielle poster	2.400.306	3.304.815
4	Finansieringsindtægter	0	10.106
8	Finansieringsomkostninger	<u>1.763.051</u>	<u>4.288.074</u>
	Finansielle poster	<u>1.763.051</u>	<u>4.277.968</u>
	Årets resultat	<u>637.255</u>	<u>- 973.153</u>
	Forslag til resultatdisponering		
7	Overført til "Reserve til vedligeholdelse af ejendommen"	494.730	108.731
7	Overført fra "Reserve til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>- 219.262</u>	<u>0</u>
		<u>275.468</u>	<u>108.731</u>
8	Betalte prioritetsafdrag	723.575	609.819
	Regnskabsmæssige afskrivninger	- 7.000	- 5.250
8	Amortisering af låneomkostninger	- 1.276	- 319
6	Overført resultatandel af årets resultat	<u>- 353.512</u>	<u>- 1.686.134</u>
		<u>361.787</u>	<u>- 1.081.884</u>
	Disponeret i alt	<u>637.255</u>	<u>- 973.153</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
Aktiver		
Ejendommen Rødbyhøjen 1-70, Svendborg (anskaffelsessum) (offentlig ejendomsværdi kr. 53.000.000)	73.670.000	73.670.000
Havetraktor	<u>22.750</u>	<u>29.750</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>73.692.750</u>	<u>73.699.750</u>
Anlægsaktiver	<u>73.692.750</u>	<u>73.699.750</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>62.225</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>62.225</u>	<u>0</u>
Danske Bank (huslejekonto)	902.423	836.354
Danske Bank (udlægskonto)	34.828	25.911
Danske Bank (ventelistekonto)	9.987	5.527
Danske Bank (netopsparingskonto)	27.198	251.163
Danske Bank (toprentekonto)	509.586	509.586
Danske Bank (toprentekonto)	<u>202.982</u>	<u>202.982</u>
Likvide beholdninger	<u>1.687.004</u>	<u>1.831.523</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.749.229</u>	<u>1.831.523</u>
Aktiver	<u>75.441.979</u>	<u>75.531.273</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note		2016	2015
	Passiver		
5	Andelsindskud	14.734.000	14.734.000
6	Overført resultat	<u>2.279.699</u>	<u>1.917.911</u>
	Egenkapital før andre reserver	<u>17.013.699</u>	<u>16.651.911</u>
7	Reserve til vedligeholdelse	<u>2.919.223</u>	<u>2.643.755</u>
	Andre reserver	<u>2.919.223</u>	<u>2.643.755</u>
	Egenkapital	<u>19.932.922</u>	<u>19.295.666</u>
8	Gæld til kreditinstitutter	<u>54.729.012</u>	<u>55.472.612</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>54.729.012</u>	<u>55.472.612</u>
8	Gæld til kreditinstitutter	744.900	723.600
	Forudmodtaget boligafgift	13.270	13.270
	Skyldig revisorhonorar for assistance vedr. låneomlægning	0	4.375
	Skyldig revisions- og regnskabsassistance	<u>21.875</u>	<u>21.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>780.045</u>	<u>762.995</u>
	Gældsforpligtelser	<u>55.509.057</u>	<u>56.235.607</u>
	Passiver	<u>75.441.979</u>	<u>75.531.273</u>
9	Eventualforpligtelser		
10	Nøgleoplysninger		
11	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2016	2015
1. Indtægter		
Boligafgifter og fællesomkostninger	3.090.650	3.777.395
Ventelistegebyrer	<u>4.500</u>	<u>4.300</u>
Indtægter i alt	<u>3.095.150</u>	<u>3.781.695</u>
2. Vedligeholdelse		
Gadelys, udskiftning af pærer	10.855	9.605
Malerarbejde	11.044	33.226
Tagrender inkl. rep. af nedløbsrør og undertag	120.236	0
Fugning	99.026	0
Kloak og rottespærre	7.422	0
Snerydning og saltning	11.451	12.795
Petanquebane	0	24.097
Anlægsgartnere div. havearbejde	3.610	6.497
Diverse vedligeholdelse	4.287	2.429
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.	<u>8.078</u>	<u>3.707</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>276.009</u>	<u>92.356</u>
3. Administrationsomkostninger		
Indtægt/udgift ved salg af boliger	- 7.500	- 5.000
Gaver	618	555
Omkostninger afholdelse møder og generalforsamling	11.634	11.843
Kontorholdsomkostninger, fotokopiering m.v.	1.677	3.049
Kørsel	0	250
Porto og gebyrer	440	244
Kopiering regnskaber	750	750
Revisorhonorar for bogføringsassistance	4.500	4.000
Revisorhonorar for budget og låneomlægning	0	4.375
Revisorhonorar, regulering tidligere år	0	750
Revisorhonorar	20.000	20.750
Konsulentbistand, ejendomsskat tidligere år	131.501	0
Konsulentbistand, skeletablering	<u>0</u>	<u>6.738</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>163.620</u>	<u>47.554</u>
4. Finansieringsindtægter		
Huslejekonto	0	394
Forbrugskonto	0	2
Udlægskonto	0	2
Hensættelseskonto	0	6
Opsparingskonti	<u>0</u>	<u>9.702</u>
Finansieringsindtægter i alt	<u>0</u>	<u>10.106</u>

Noter

		2016	2015
5. Andelsindskud			
3 andele á kr. 202.000		606.000	606.000
36 andele á kr. 237.000		8.532.000	8.532.000
15 andele á kr. 284.000		4.260.000	4.260.000
4 andele á kr. 334.000		<u>1.336.000</u>	<u>1.336.000</u>
Andelsindskud i alt		<u>14.734.000</u>	<u>14.734.000</u>
6. Overført resultat			
Overført resultat pr. 1. januar		1.917.911	2.999.795
Betalte prioritetsafdrag		723.575	609.819
Regnskabsmæssige afskrivninger		- 7.000	- 5.250
Amortisering af kurstab		- 1.276	- 319
Årets resultat		<u>- 353.512</u>	<u>- 1.686.134</u>
Overført resultat i alt		<u>2.279.699</u>	<u>1.917.911</u>
7. Reserve til vedligeholdelse			
Reserve pr. 1. januar		2.643.755	2.535.024
Anvendelse i året	- 219.262		0
Overført i året	132.943		- 196.179
Overført i året (afdrag)	<u>361.787</u>	<u>275.468</u>	<u>304.910</u>
Reserve til vedligeholdelse i alt		<u>2.919.223</u>	<u>2.643.755</u>
8. Gæld til kreditinstitutter			
	Restgæld	Renter	Årets afdrag
Lån 17	32.939.637	1.183.867	723.575
Lån 18 (afdragsfrit)	<u>22.571.000</u>	<u>577.908</u>	<u>0</u>
	55.510.637	1.761.775	<u>723.575</u>
Amortiserede låneomkostninger	- 38.001	-	
Omkostningsført i året	<u>1.276</u>	<u>1.276</u>	
	55.473.912	<u>1.763.051</u>	
Kortfristet del	<u>744.900</u>		
Langfristede gældsforpligtelser	<u>54.729.012</u>		

Alle lån er optaget i Realkredit Danmark.

9. Eventualforpligtelser

Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditrestgæld, er der pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70 til bogført værdi kr. 73.670.000.

Noter

10. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rødbyhøjen anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	58	5.571	5.571	5.571
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål(kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	58	5.571	5.571	5.571

	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	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	I henhold til vedtægternes §5 hæfter andelshaverne udelukkende for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Noter

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2016 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt(B6) DKK pr. m ²
F2	Ejd. værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.670.000	13.224

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2016 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.919.223	524

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Reserver i % af ejd. værdi	3,96%

	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

	Sæt kryds	Ultimomånedens indtægt(uden fradrag for tomgang, tab mv) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)		DKK pr m ²
H1	Boligafgift inkl. fællesomkostninger	262.870 x 12	/ 5.571	566
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12	/ 0	0

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014	2015	2016
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	168	-175	114

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.054	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	9.650	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	12.704	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2014 DKK pr. m ²	2015 DKK pr. m ²	2016 DKK pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	17	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15	0	39
M3	Vedligeholdelse i alt	23	17	49

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24,7%

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014	2015	2016
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	95	109	130

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.514	9.514
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	13.224	13.224
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.650	9.650
Foreslået andelsværdi	3.054	3.054
Reserver uden for andelsværdi	524	524
		DKK/m²
Boligafgift inkl. fællesomk. i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		566
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		8,7
Øvrige omkostninger		13,2
Finansielle poster, netto		55,4
Afdrag		22,8
I alt		100,0
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,0

Noter

11. Beregning af andelsværdi

Ifølge lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende tre metoder: Anskaffelsessum (kostpris), offentlig ejendomsvurdering eller valuarvurdering.

De tre værdiansættelsesmetoder beskrives nedenfor:

Opgjort på baggrund af anskaffelsessum

Denne metode er baseret på det beløb som ejendommens kostpris udgjorde ved opførelsen/anskaffelsen med tillæg af senere forbedringer.

Ved anvendelsen af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til amortiseret kostpris.

Opgjort på grundlag af den offentlige vurdering

Den offentlige ejendomsvurdering udarbejdes af SKATs vurderingsmyndighed.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til dagsværdi.

Opgjort på baggrund af valuarvurdering

Ved en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom er det ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er udgangspunktet for vurderingen. Denne vurdering foretages af en valuar. En valuarvurdering må ikke være mere end 18 måneder gammel. En foretaget valuarvurdering må kun anvendes ved én regnskabsafslæggelse. Ved anvendelsen af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til dagsværdi.

Bestyrelsens indstilling

Bestyrelsen indstiller metode 1, som metode til værdiansættelse.

Bestyrelsen foreslår, under hensyntagen til den pris, der forventes at kunne opnås ved salg af en andel, at prisen fastsættes som anført herefter. Herudover kan der ske særskilt betaling for forbedringer, løsøre og inventar.

Iht. generalforsamlingsbeslutning af 12. april 2011 tilskrives andelsværdien alene med halvdelen af årets afdrag på prioritetsgælden. Den anden halvdel henlægges til udvendig vedligeholdelse.

Noter

Værdiansættelse:

Rødbyhøjen 1	273.670
Rødbyhøjen 2	327.942
Rødbyhøjen 3	273.670
Rødbyhøjen 4	273.670
Rødbyhøjen 5	273.670
Rødbyhøjen 6	327.942
Rødbyhøjen 7	273.670
Rødbyhøjen 8	327.942
Rødbyhøjen 9	273.670
Rødbyhøjen 10	327.942
Rødbyhøjen 11	273.670
Rødbyhøjen 12	327.942
Rødbyhøjen 13	273.670
Rødbyhøjen 14	385.678
Rødbyhøjen 15	273.670
Rødbyhøjen 16	273.670
Rødbyhøjen 17	273.670
Rødbyhøjen 18	273.670
Rødbyhøjen 19	327.942
Rødbyhøjen 20	273.670
Rødbyhøjen 21	233.254
Rødbyhøjen 22	273.670
Rødbyhøjen 23	327.942
Rødbyhøjen 24	327.942
Rødbyhøjen 25	273.670
Rødbyhøjen 26	327.942
Rødbyhøjen 27	273.670
Rødbyhøjen 28	273.670
Rødbyhøjen 29	273.670
Rødbyhøjen 30	327.942
Rødbyhøjen 31	385.678
Rødbyhøjen 32	228.294
Rødbyhøjen 33	273.670
Rødbyhøjen 34	273.670
Rødbyhøjen 35	327.942
Rødbyhøjen 36	385.678
Rødbyhøjen 37	233.254
Rødbyhøjen 39	273.670
Rødbyhøjen 40	273.670
Rødbyhøjen 41	273.670
Rødbyhøjen 42	273.670
Rødbyhøjen 43	273.670
Rødbyhøjen 44	<u>273.670</u>

12.579.578

Noter

Overført	12.579.578
Rødbyhøjen 45	273.670
Rødbyhøjen 46	385.678
Rødbyhøjen 47	273.670
Rødbyhøjen 48	327.942
Rødbyhøjen 50	327.942
Rødbyhøjen 52	273.670
Rødbyhøjen 54	273.670
Rødbyhøjen 56	273.670
Rødbyhøjen 58	273.670
Rødbyhøjen 60	273.670
Rødbyhøjen 62	273.670
Rødbyhøjen 64	327.942
Rødbyhøjen 66	327.942
Rødbyhøjen 68	273.670
Rødbyhøjen 70	<u>273.670</u>
	<u>17.013.724</u>

Bestyrelsesansvarsforsikring - vedtægternes § 31 stk. 5.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.000.000 for formuetab.

Information om andelsboligforeningen

1.	Realkreditlån	Rente-%	Restløbetid	Rentetilpasning
	Lån 17 Kontantlån	2,9152%	28 3/4	-
	Lån 18 Flexlån	1,9304%	28 1/4	1/4-25

Alle lån er optaget i Realkredit Danmark.

2. Aftaler pengeinstitut

Der er ikke indgået aftaler om finansielle instrumenter i pengeinstitut.

3. Drifts og vedligeholdelsesplan

Der er udarbejdet en 20-årig drifts- og vedligeholdelsesplan. For at have økonomi til at afholde de nødvendige arbejder er det nødvendigt, at der årligt afsættes beløb svarende til kr. 300.000 hertil.

5. Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen er forsikret hos Alm. Brand (police nr. 037 593 370).

6. Tinglyst hjemfaldspligt og tilskudsdeklaration

Ingen.

7. Verserende retssager

Andelsboligforeningen har ingen verserende retssager.

8. Skattekrav

Der eksisterer ikke nogen skattekrav mod andelsboligforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015 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 krævede nøgleoplysninger og oplysning om andelenes værdi.

Andelsboligforeningen har med virkning pr. 1. januar 2016 ændret klassifikation af gæld til kreditinstitutter, således gælden nu opdeles som lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Der er endvidere ændret klassifikation af afskrivninger og amortiserede låneomkostninger, så de nu fremgår af både resultatopgørelsen og resultatdisponering. Ændringerne påvirker ikke resultat eller egenkapital. Der er foretaget ændring af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift, fællesomkostninger fra de enkelte andelshavere samt ventelistegebyrer vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende gæld til kreditinstitutter og låneomkostninger fra optagelse af lån (gæld til kreditinstitutter).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

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) samt amortiserede kurstab.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

		Scrapværdi
Inventar, driftsmateriel mv.	5 år	0%

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud. Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gæld til kreditinstitutter

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven og vedtægterne.