



Tlf: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Norgesvej 2  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN RØDBYHØJEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2017**

**12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 17/4 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**CVR-NR. 30 92 69 78**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Bestyrelsens beretning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelskroneberegning.....	17

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Rødbyhøjen Rødbyhøjen 47 5700 Svendborg  Ejendomme: Rødbyhøjen 1-70 Matrikelnummer: 42 D, Thurø By  CVR-nr.: 30 92 69 78 Stiftet: 23. august 2005 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Fruelund Hansen, Bestyrelsesformand Henning Blåby, (Suppleant for Christian Henriksen) Ole Nielsen, Sekretær Linda Hørmann, Kasserer Jørn Jensen, Bestyrelsesmedlem
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg Tlf. 63 21 60 00
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Møllegade 2 5700 Svendborg

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Bestyrelsesberetning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. februar 2018

Bestyrelse:

  
Knud Fruelund Hansen  
Bestyrelsesformand

  
Henning Blåby  
(suppleant for Christian  
Henriksen)

  
Ole Nielsen  
Sekretær

  
Linda Hørmann  
Kasserer

  
Jørn Jensen  
Bestyrelsesmedlem

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 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 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 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.

**Udtalelse om bestyrelsens beretning**

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsens beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsens beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsens beretning.

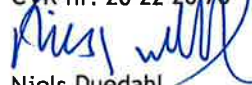
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsens beretning og i den forbindelse overveje, om bestyrelsens beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsens beretning.

Svendborg, den 9. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Niels Duedahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11644

  
Jørn Skaarup Christiansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 260

## **BESTYRELSENS BERETNING**

### **Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje ejendommene Rødbyhøjen 1-70

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift, fællesomkostninger fra de enkelte andelshavere samt ventelistegebyrer.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Skat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

#### Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 10, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

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

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Boligafgifter og fællesomkostninger.....	1	3.108.320	3.095.150
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>3.108.320</b>	<b>3.095.150</b>
Ejendomsskatter.....		-273.603	-290.846
Ejendomsskatter retur tidl. år.....		0	104.698
Ejendomsforsikring.....		-62.927	-62.068
Vedligeholdelse.....	2	-240.821	-276.008
Administrationsomkostninger.....	3	-113.651	-163.620
Afskrivninger.....		-7.000	-7.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-698.002</b>	<b>-694.844</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>2.410.318</b>	<b>2.400.306</b>
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.737.117	-1.763.051
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.737.117</b>	<b>-1.763.051</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>673.201</b>	<b>637.255</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til "Reserve til vedligehold af ejendom".....		300.751	494.730
Overført fra "Reserve til vedligehold af ejendom".....		0	-219.262
Afdrag på prioritetsgæld.....		744.901	723.575
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		-7.000	-7.000
Amortisering af låneomkostninger.....		-1.276	-1.276
Anvendt af tidligere års overskud.....		-364.175	-353.512
<b>I ALT.....</b>		<b>673.201</b>	<b>637.255</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommen Rødbyhøjen 1-70, Svendborg.....		73.670.000	73.670.000
Havetraktor.....		15.750	22.750
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>73.685.750</b>	<b>73.692.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>73.685.750</b>	<b>73.692.750</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		62.592	62.225
Tilgodehavender.....		62.592	62.225
Indestående i Danske Bank A/S.....	5	1.646.089	1.687.005
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.646.089</b>	<b>1.687.005</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.708.681</b>	<b>1.749.230</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>75.394.431</b>	<b>75.441.980</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andelskapital.....		14.734.000	14.734.000
Overført overskud.....		2.652.148	2.279.698
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>6</b>	<b>17.386.148</b>	<b>17.013.698</b>
Reserve til vedligeholdelse.....	7	3.219.974	2.919.224
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.606.122</b>	<b>19.932.922</b>
Prioritetsgæld.....	8	53.963.388	54.729.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>53.963.388</b>	<b>54.729.012</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		766.900	744.900
Forudmodtaget boligafgift.....		13.271	13.271
Skyldig revision.....		22.250	21.875
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		22.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>824.921</b>	<b>780.046</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>54.788.309</b>	<b>55.509.058</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>75.394.431</b>	<b>75.441.980</b>
 Eventualposter mv.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nøgleoplysninger	10		
Andelskroneberegning	11		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Boligafgifter og fællesomkostninger</b>			<b>1</b>
Boligafgifter og fællesomkostninger.....	3.103.920	3.090.650	
Ventelistegebyrer.....	4.400	4.500	
	<b>3.108.320</b>	<b>3.095.150</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>2</b>
Gadelys.....	9.579	10.855	
Maler.....	110.774	11.044	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	24.620	19.348	
Div. reparationer tagrender, fugning, kloak m.m.....	90.979	226.683	
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	4.869	8.078	
	<b>240.821</b>	<b>276.008</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>3</b>
Indtægt/udgift ved salg af boliger.....	-10.000	-7.500	
Gaver.....	1.158	618	
Generalforsamling og møder.....	12.779	11.634	
Kontorartikler og tryksager.....	6.255	1.677	
Porto og gebyrer.....	40	440	
Revisionshonorar.....	21.938	20.750	
Bogføringsmæssig assistance.....	5.000	4.500	
Konsulentbistand, ejendomsskat tidligere år.....	76.481	131.501	
	<b>113.651</b>	<b>163.620</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Prioritetsgæld.....	1.735.841	1.761.775	
Amortiserede låneomkostninger.....	1.276	1.276	
	<b>1.737.117</b>	<b>1.763.051</b>	
<b>Indestående i Danske Bank A/S</b>			<b>5</b>
Danske Bank (huslejekonto).....	854.999	902.423	
Danske Bank (udlægskonto).....	65.325	34.828	
Danske Bank (ventelistekonto).....	13.197	9.987	
Danske Bank (netopsparingskonto).....	0	27.199	
Danske Bank (toprentekonto).....	509.586	509.586	
Danske Bank (toprentekonto).....	202.982	202.982	
	<b>1.646.089</b>	<b>1.687.005</b>	

## NOTER

### Egenkapital

Note

6

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	14.734.000	2.279.698	17.013.698
Forslag til årets resultatdisponering.....		-364.175	-364.175
Overført afdrag på prioritetsgæld.....		744.901	744.901
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		-7.000	-7.000
Amortisering af låneomkostninger.....		-1.276	-1.276
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>14.734.000</b>	<b>2.652.148</b>	<b>17.386.148</b>

Andelskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Reserve til vedligeholdelse</b>		
Saldo primo.....	2.919.223	2.643.756
Hensat i året.....	300.751	494.730
Anvendt i året.....	0	-219.262
	<b>3.219.974</b>	<b>2.919.224</b>

7

### Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån 17.....	33.860.000	32.939.637	744.901	1.157.933	32.194.737	33.863.080
Lån 18 (afdragsfrit).....	22.571.000	22.571.000	0	577.908	22.571.000	24.683.635
Låneomkostninger.	0	0	0	0	-35.449	0
		<b>55.510.637</b>	<b>744.901</b>	<b>1.735.841</b>	<b>54.730.288</b>	<b>58.546.715</b>

Alle lån er optaget i Realkredit Danmark.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 73.670.000.

## Noter

Note

## Nøgleoplysninger

10

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	58	5.571	5.571
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	<b>Ialt</b>	<b>58</b>	<b>5.571</b>	<b>5.571</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.670.000	13.224	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.160.043	567	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		

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



## Noter

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

10

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	575		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2015	2016	2017
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-175	114	121
		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	3.121		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.528		
K3	Teknisk andelsværdi	12.649		

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

		2015	2016	2017
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	17	10	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	39	0
M3	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>17</b>	<b>49</b>	<b>43</b>

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26%		
		2015	2016	2017
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	109	130	138

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

11

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.386.148

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen .....	73.670.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom (ej opgjort) .....	0
3. Kontant ejendomsværdi (53.000.000) .....	0

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **anskaffelsesprisen (bogført værdi)** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2017..... 17.386.148

Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0

Foreningens formue pr. 31. december 2017..... **17.386.148**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{17.386.148 \times \text{andelsindskud}}{14.734.000}$$

Bestyrelsen indstiller at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,1800.

NOTER

Note

Værdiansættelse:	15
Rødbyhøjen 1.....	279.660
Rødbyhøjen 2.....	335.121
Rødbyhøjen 3.....	279.660
Rødbyhøjen 4.....	279.660
Rødbyhøjen 5.....	279.660
Rødbyhøjen 6.....	335.121
Rødbyhøjen 7.....	279.660
Rødbyhøjen 8.....	335.121
Rødbyhøjen 9.....	279.660
Rødbyhøjen 10.....	335.121
Rødbyhøjen 11.....	279.660
Rødbyhøjen 12.....	335.121
Rødbyhøjen 13.....	279.660
Rødbyhøjen 14.....	394.121
Rødbyhøjen 15.....	279.660
Rødbyhøjen 16.....	279.660
Rødbyhøjen 17.....	279.660
Rødbyhøjen 18.....	279.660
Rødbyhøjen 19.....	335.121
Rødbyhøjen 20.....	279.660
Rødbyhøjen 21.....	238.360
Rødbyhøjen 22.....	279.660
Rødbyhøjen 23.....	335.121
Rødbyhøjen 24.....	335.121
Rødbyhøjen 25.....	279.660
Rødbyhøjen 26.....	335.121
Rødbyhøjen 27.....	279.660
Rødbyhøjen 28.....	279.660
Rødbyhøjen 29.....	279.660
Rødbyhøjen 30.....	335.121
Rødbyhøjen 31.....	394.121
Rødbyhøjen 32.....	238.360
Rødbyhøjen 33.....	279.660
Rødbyhøjen 34.....	279.660
Rødbyhøjen 35.....	335.121
Rødbyhøjen 36.....	394.121
Rødbyhøjen 37.....	238.360
Rødbyhøjen 39.....	279.660
Rødbyhøjen 40.....	279.660
Rødbyhøjen 41.....	279.660
Rødbyhøjen 42.....	279.660
Rødbyhøjen 43.....	279.660
Rødbyhøjen 44.....	279.660
Rødbyhøjen 45.....	279.660
Rødbyhøjen 46.....	394.121
Rødbyhøjen 47.....	279.660
Rødbyhøjen 48.....	335.121
Rødbyhøjen 50.....	335.121
Rødbyhøjen 52.....	279.660
Rødbyhøjen 54.....	279.660
Rødbyhøjen 56.....	279.660
Rødbyhøjen 58.....	279.660
Rødbyhøjen 60.....	279.660
Rødbyhøjen 62.....	279.660

Rødbyhøjen 64.....	335.121
Rødbyhøjen 66.....	335.121
Rødbyhøjen 68.....	279.660
Rødbyhøjen 70.....	279.660
	<b>17.386.139</b>