

ANDELSBOLIGFORENINGEN RØDBYHØJEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 11/4 - 2019



Dirigent



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-17
Andelsværdiberegning	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Rødbyhøjen c/o Ole Nielsen Rødbyhøjen 14 5700 Svendborg Ejendomme: Rødbyhøjen 1-70 Matrikelnummer: 42D, Thurø By CVR-nr.: 30 92 69 78 Stiftet: 23. august 2005 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Winther Nielsen, formand Christian Henriksen, kasserer Ole Nielsen, sekretær Jørn Jensen, bestyrelsesmedlem Henning Blåby, bestyrelsesmedlem
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

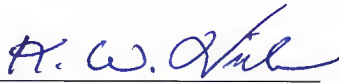
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. februar 2019

Bestyrelse:



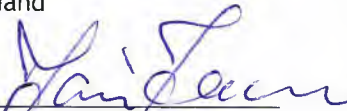
Knud Winther Nielsen
Formand



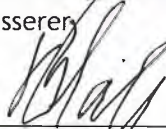
Christian Henriksen
Kasserer



Ole Nielsen
Sekretær



Jørn Jensen
Bestyrelsesmedlem



Henning Blåby
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Svendborg, den 4. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 76 70


Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644


Jørn Skaarup Christjansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Rødbyhøjen 1-70.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

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 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 og leje.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 indekslån mv.).

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, 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.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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	2018 kr.	2017 kr.
Boligafgift.....	1	3.128.027	3.103.920
Øvrige indtægter.....	2	12.000	14.400
INDTÆGTER.....		3.140.027	3.118.320
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	1.047.740	-336.529
Vedligeholdelse løbende.....	4	-82.957	-240.821
Administrationsomkostninger.....	5	-446.443	-123.652
Afskrivninger.....	6	-7.000	-7.000
OMKOSTNINGER.....		511.340	-708.002
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		3.651.367	2.410.318
Andre finansielle indtægter.....	7	442.344	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.710.419	-1.737.117
Finansielle poster.....		-1.268.075	-1.737.117
ÅRETS RESULTAT.....		2.383.292	673.201
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Betalte prioritetsafdrag.....		766.855	744.901
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-7.000	-7.000
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-1.276	-1.276
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.999.865	300.751
Overført restandel af årets resultat.....		-375.152	-364.175
DISPONERET I ALT.....		2.383.292	673.201

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		73.670.000	73.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.750	15.750
Materielle anlægsaktiver.....	9	73.678.750	73.685.750
ANLÆGSAKTIVER.....		73.678.750	73.685.750
Periodeafgrænsningsposter.....		0	62.592
Tilgodehavender.....		0	62.592
Likvide beholdninger.....	10	3.312.463	1.646.088
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.312.463	1.708.680
AKTIVER.....		76.991.213	75.394.430
Andelskapital.....		14.734.000	14.734.000
Overført resultat.....		3.035.575	2.652.148
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	17.769.575	17.386.148
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	12	5.219.839	3.219.974
Andre reserver.....		5.219.839	3.219.974
EGENKAPITAL.....		22.989.414	20.606.122
Prioritetsgæld.....	13	53.175.209	53.963.388
Langfristede gældsforpligtelser.....		53.175.209	53.963.388
Kortfristet del af langfristet gæld.....		789.500	766.900
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	22.500
Anden gæld.....		23.000	22.250
Periodeafgrænsningsposter.....		14.090	13.270
Kortfristede gældsforpligtelser.....		826.590	824.920
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.001.799	54.788.308
PASSIVER.....		76.991.213	75.394.430
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	3.128.027	3.103.920	
	3.128.027	3.103.920	
Øvrige indtægter			2
Ventelistegebyrer.....	4.000	4.400	
Indtægt salg af boliger.....	8.000	10.000	
	12.000	14.400	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	225.345	273.602	
Ejendomsskat tidligere år retur.....	-1.336.565	0	
Forsikringer.....	63.480	62.927	
	-1.047.740	336.529	
Vedligeholdelse løbende			4
Gadelys.....	12.048	9.579	
Maler.....	0	110.774	
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	1.524	4.869	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	62.852	24.620	
Div. vedligeholdelse.....	6.533	90.979	
	82.957	240.821	
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	21.750	21.938	
Bogføringsassistance.....	5.000	5.000	
Anden rådgivning.....	401.500	76.481	
Kontorartikler mv.....	4.086	6.255	
Porto/gebyrer/stempel.....	70	41	
Generalforsamling.....	11.599	12.779	
Repræsentation.....	2.438	1.158	
	446.443	123.652	
Afskrivninger			6
Afskrivning driftsmidler.....	7.000	7.000	
	7.000	7.000	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter vedr. ejendomsskat.....	442.344	0	
	442.344	0	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			8
Prioritetsrenter.....	1.709.143	1.735.841	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	1.276	1.276	
	1.710.419	1.737.117	
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2018.....	73.670.000	35.000	
Kostpris 31. december 2018.....	73.670.000	35.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	19.250	
Årets afskrivninger	0	7.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	26.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	73.670.000	8.750	
Likvide beholdninger			10
Danske Bank (huslejekonto).....	1.158.537	854.998	
Danske Bank (udlægskonto).....	45.292	65.325	
Danske Bank (ventelistekonto).....	17.197	13.197	
Danske Bank (toprentekonto).....	509.586	509.586	
Danske Bank (toprentekonto).....	1.581.851	202.982	
	3.312.463	1.646.088	
Egenkapital før andre reserver			11
	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	14.734.000	2.652.148	17.386.148
Forslag til årets resultatdisponering.....		-375.152	-375.152
Afdrag på prioritetsgæld.....		766.855	766.855
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-7.000	-7.000
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-1.276	-1.276
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	14.734.000	3.035.575	17.769.575

Andelskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
	2018 kr.	2017 kr.	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom			12
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	3.219.974	2.919.223	
Henlagt af årets overskud.....	1.999.865	300.751	
	5.219.839	3.219.974	
 Prioritetsgæld			 13
	Nominel restgæld	Restgæld primo	Afdrag i året
			Renter og bidrag
			Restgæld ultimo
			Kursværdi ultimo
Lån 17.....	31.427.882	32.159.288	766.855
Lån 18.....	22.571.000	22.571.000	0
	53.998.882	54.730.288	766.855
			1.709.142
			53.964.709
			57.559.057
 Eventualposter mv.			 14
Eventualforpligtelser			
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 15
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 73.670.000.			

NOTER

Note

16

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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 mv.	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 opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.670.000	13.224	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.219.839	937	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	

NOTER

Note

16

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	556
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	114	121	428

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	3.196
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.099
K3 Teknisk andelsværdi	12.295

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	10	43	15
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	39	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	49	43	15

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
---	--	------

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	130	134	138

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.769.575.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	73.670.000
3. Kontantejendomsværdi.....	53.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	17.769.575	
Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>34.173</u>	34.173
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	17.803.748	

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:

$$\frac{17.803.748}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,2083, svarende til 3.195,79 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.644,77 kr. pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	202.000	606.000	244.086	732.258
36	237.000	8.532.000	286.378	10.309.608
15	284.000	4.260.000	343.170	5.147.550
4	334.000	1.336.000	403.587	1.614.348
58		14.734.000		17.803.764

NOTER

Rødbyhøjen	1	286.378
Rødbyhøjen	2	343.170
Rødbyhøjen	3	286.378
Rødbyhøjen	4	286.378
Rødbyhøjen	5	286.378
Rødbyhøjen	6	343.170
Rødbyhøjen	7	286.378
Rødbyhøjen	8	343.170
Rødbyhøjen	9	286.378
Rødbyhøjen	10	343.170
Rødbyhøjen	11	286.378
Rødbyhøjen	12	343.170
Rødbyhøjen	13	286.378
Rødbyhøjen	14	403.587
Rødbyhøjen	15	286.378
Rødbyhøjen	16	286.378
Rødbyhøjen	17	286.378
Rødbyhøjen	18	286.378
Rødbyhøjen	19	343.170
Rødbyhøjen	20	286.378
Rødbyhøjen	21	244.086
Rødbyhøjen	22	286.378
Rødbyhøjen	23	343.170
Rødbyhøjen	24	343.170
Rødbyhøjen	25	286.378
Rødbyhøjen	26	343.170
Rødbyhøjen	27	286.378
Rødbyhøjen	28	286.378
Rødbyhøjen	29	286.378
Rødbyhøjen	30	343.170
Rødbyhøjen	31	403.587
Rødbyhøjen	32	244.086
Rødbyhøjen	33	286.378
Rødbyhøjen	34	286.378
Rødbyhøjen	35	343.170
Rødbyhøjen	36	403.587
Rødbyhøjen	37	244.086
Rødbyhøjen	39	286.378
Rødbyhøjen	40	286.378
Rødbyhøjen	41	286.378
Rødbyhøjen	42	286.378
Rødbyhøjen	43	286.378
Rødbyhøjen	44	286.378
Rødbyhøjen	45	286.378
Rødbyhøjen	46	403.587
Rødbyhøjen	47	286.378
Rødbyhøjen	48	343.170
Rødbyhøjen	50	343.170
Rødbyhøjen	52	286.378
Rødbyhøjen	54	286.378
Rødbyhøjen	56	286.378
Rødbyhøjen	58	286.378
Rødbyhøjen	60	286.378
Rødbyhøjen	62	286.378
Rødbyhøjen	64	343.170
Rødbyhøjen	66	343.170
Rødbyhøjen	68	286.378
Rødbyhøjen	70	286.378

17.803.764