



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


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN RØDBYHØJEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 17. 6. 2021


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	13-18
Andelsværdiberegning.....	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Rødbyhøjen c/o Conni Huusfeldt Rødbyhøjen 68 5700 Svendborg Ejendomme: Rødbyhøjen 1-70 Matrikelnummer: 42D, Thurø By E-mail: rodbyhoj@gmail.com CVR-nr.: 30 92 69 78 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Winther Nielsen, formand Conni Huusfeldt, kasserer Jørgen Eriksen Jørn Jensen Kirsten Johnsen, sekretær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

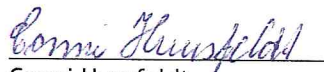
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

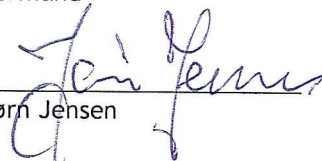
Svendborg, den 8. februar 2021

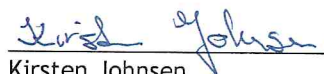
Bestyrelse:


Knud Winther Nielsen
Formand


Conni Huusfeldt
Kasserer


Jørgen Eriksen


Jørn Jensen


Kirsten Johnsen
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 8. februar 2021

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644



Jørn Skaarup Christiansen
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 2020 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 indekslån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 nominal 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 14, 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.

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	2020 kr.	2019 kr.
Boligafgift.....	1	2.636.581	2.909.330
Øvrige indtægter.....	2	11.308	10.000
INDTÆGTER.....		2.647.889	2.919.330
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-367.659	-234.350
Vedligeholdelse løbende.....	4	-222.768	-387.301
Administrationsomkostninger.....	5	-75.774	-71.353
Afskrivninger.....	6	-1.750	-7.000
OMKOSTNINGER.....		-667.951	-700.004
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.979.938	2.219.326
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.039.026	-3.068.213
ÅRETS RESULTAT.....		940.912	-848.887
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Betalte prioritetsafdrag.....		963.178	832.143
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-1.750	-7.000
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-2.342	-36.515
Reserveret til vedligehold af ejendom.....		459.323	0
Overført restandel af årets resultat.....		-477.497	-1.637.515
DISPONERET I ALT.....		940.912	-848.887

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		73.670.000	73.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.750
Materielle anlægsaktiver.....	8	73.670.000	73.671.750
ANLÆGSAKTIVER.....		73.670.000	73.671.750
Tilgodehavende boligafgift og leje		3.541	0
Tilgodehavender.....		3.541	0
Likvide beholdninger	9	3.202.442	3.188.832
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.205.983	3.188.832
AKTIVER.....		76.875.983	76.860.582
PASSIVER			
Andelskapital.....		14.734.000	14.734.000
Overført resultat.....		2.668.276	2.186.687
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		17.402.276	16.920.687
Reserveret til vedligehold af ejendom.....		5.679.163	5.219.840
Andre reserver.....		5.679.163	5.219.840
EGENKAPITAL.....	10	23.081.439	22.140.527
Prioritetsgæld.....	11	52.747.234	53.715.669
Langfristede gældsforpligtelser.....		52.747.234	53.715.669
Kortfristet del af langfristet gæld.....		970.800	963.200
Mellemregning andelshavere ved salg.....		33.500	0
Anden gæld.....		24.625	29.883
Periodeafgrænsningsposter.....		18.385	11.303
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.047.310	1.004.386
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		53.794.544	54.720.055
PASSIVER.....		76.875.983	76.860.582
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Boligafgift			
Boligafgift.....	2.636.581	2.909.330	1
	2.636.581	2.909.330	
Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer.....	4.900	4.000	2
Indtægt salg af boliger.....	6.408	6.000	
	11.308	10.000	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	300.907	168.114	3
Forsikringer.....	66.752	66.236	
	367.659	234.350	
Vedligeholdelse løbende			
Gadelys.....	10.710	10.252	4
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	8.987	10.872	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	54.173	113.530	
Div. vedligeholdelse.....	148.898	252.647	
	222.768	387.301	
Administrationsomkostninger			
Revision.....	26.625	23.000	5
Bogføringsassistance.....	8.500	5.625	
Rådgivning og anden assistance.....	1.000	12.500	
Anden rådgivning.....	2.000	2.000	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.744	0	
Kontorartikler mv.....	6.437	2.514	
Småanskaffelser.....	9.309	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	61	100	
Generalforsamling.....	11.996	22.677	
Repræsentation.....	6.102	2.937	
	75.774	71.353	
Afskrivninger			
Afskrivning driftsmidler.....	1.750	7.000	6
	1.750	7.000	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger bank.....	16.036	14	7
Prioritetsrenter.....	1.020.648	1.522.349	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	0	1.508.585	
Låneomkostninger.....	0	750	
Amortisering af låneomkostninger.....	2.342	36.515	
	1.039.026	3.068.213	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8
Kostpris 1. januar 2020.....	73.670.000	35.000	
Kostpris 31. december 2020.....	73.670.000	35.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	33.250	
Årets afskrivninger	0	1.750	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	35.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	73.670.000	0	
Likvide beholdninger			
Danske Bank (huslejekonto).....	1.006.531	1.027.396	9
Danske Bank (udlægskonto).....	87.996	48.842	
Danske Bank (ventelistekonto).....	25.906	21.157	
Danske Bank (toprentekonto).....	709.316	712.528	
Danske Bank (toprentekonto).....	1.372.693	1.378.909	
	3.202.442	3.188.832	

NOTER

Egenkapital	Note
	10

	Andelskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligehold af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	14.734.000	2.186.687	5.219.840	22.140.527
Forslag til årets resultatdisponering.....		-477.497	459.323	-18.174
Afdrag på prioritetsgæld.....		963.178		963.178
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-1.750		-1.750
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-2.342		-2.342
Egenkapital 31. december 2020.....	14.734.000	2.668.276	5.679.163	23.081.439

Andelskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Prioritetsgæld	11
-----------------------	-----------

	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån 18.....	22.571.000	0	0	577.908	22.571.000	24.781.123
Lån 19.....	32.175.794	963.178	0	442.740	31.212.617	32.174.554
Amortiserede låneomkostninger..	-67.925	0	2.342	0	-65.583	0
	54.678.869	963.178	2.342	1.020.648	53.718.034	56.955.677

Lån 18: Rente 1,9304%, Restløbetid 24 år 3 mdr., Rentetilpasning 1/4-25

Lån 19: Rente 0,7916%, Restløbetid 28 år 9 mdr.

Eventualposter mv.	12
---------------------------	-----------

Eventualforpligtelser
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13
--	-----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 73.670.000.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	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 Boliglejermål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejermål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejermål, 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	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	5.679.163	1.019	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		

NOTER

Note

14

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	473
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	428	-152	169

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	3.112
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.081
K3 Teknisk andelsværdi	12.193

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	15	70	40
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	15	70	40

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	138	149	173

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.402.276.

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 8).....	73.670.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
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 2020.....		17.402.276
Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-65.583</u>	-65.583
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		17.336.693

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:

$$\frac{17.336.693}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,1766, svarende til 3.111,95 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.644,77 kr. pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	202.000	606.000	237.682	713.047
36	237.000	8.532.000	278.865	10.039.138
15	284.000	4.260.000	334.167	5.012.509
4	334.000	1.336.000	393.000	1.571.998
58		14.734.000		17.336.693

NOTER

Rødbyhøjen	1	278.865
Rødbyhøjen	2	334.167
Rødbyhøjen	3	278.865
Rødbyhøjen	4	278.865
Rødbyhøjen	5	278.865
Rødbyhøjen	6	334.167
Rødbyhøjen	7	278.865
Rødbyhøjen	8	334.167
Rødbyhøjen	9	278.865
Rødbyhøjen	10	334.167
Rødbyhøjen	11	278.865
Rødbyhøjen	12	334.167
Rødbyhøjen	13	278.865
Rødbyhøjen	14	393.000
Rødbyhøjen	15	278.865
Rødbyhøjen	16	278.865
Rødbyhøjen	17	278.865
Rødbyhøjen	18	278.865
Rødbyhøjen	19	334.167
Rødbyhøjen	20	278.865
Rødbyhøjen	21	237.682
Rødbyhøjen	22	278.865
Rødbyhøjen	23	334.167
Rødbyhøjen	24	334.167
Rødbyhøjen	25	278.865
Rødbyhøjen	26	334.167
Rødbyhøjen	27	278.865
Rødbyhøjen	28	278.865
Rødbyhøjen	29	278.865
Rødbyhøjen	30	334.167
Rødbyhøjen	31	393.000
Rødbyhøjen	32	237.682
Rødbyhøjen	33	278.865
Rødbyhøjen	34	278.865
Rødbyhøjen	35	334.167
Rødbyhøjen	36	393.000
Rødbyhøjen	37	237.682
Rødbyhøjen	39	278.865
Rødbyhøjen	40	278.865
Rødbyhøjen	41	278.865
Rødbyhøjen	42	278.865
Rødbyhøjen	43	278.865
Rødbyhøjen	44	278.865
Rødbyhøjen	45	278.865
Rødbyhøjen	46	393.000
Rødbyhøjen	47	278.865
Rødbyhøjen	48	334.167
Rødbyhøjen	50	334.167
Rødbyhøjen	52	278.865
Rødbyhøjen	54	278.865
Rødbyhøjen	56	278.865
Rødbyhøjen	58	278.865
Rødbyhøjen	60	278.865
Rødbyhøjen	62	278.865
Rødbyhøjen	64	334.167
Rødbyhøjen	66	334.167
Rødbyhøjen	68	278.865
Rødbyhøjen	70	278.865