



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 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19

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: 23. august 2005 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Winther Nielsen, formand Jørn Jensen, næstformand Conni Huusfeldt, kasserer Kirsten Johnsen, sekretær Jørgen Eriksen, bestyrelsesmedlem
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. februar 2022

Bestyrelse:

Knud Winther Nielsen
Formand

Jørn Jensen
Næstformand

Conni Huusfeldt
Kasserer

Kirsten Johnsen
Sekretær

Jørgen Eriksen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, andelsboligloven 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 regnskabsbrugere 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 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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.

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), samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles 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 13, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Boligafgift.....		2.636.553	2.636.581
Øvrige indtægter.....	1	9.800	11.308
INDTÆGTER.....		2.646.353	2.647.889
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-368.174	-367.659
Forbrugsafgifter.....	3	-5.981	-10.710
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-219.242	-212.058
Administrationsomkostninger.....	5	-98.719	-75.774
Afskrivninger.....	6	0	-1.750
OMKOSTNINGER.....		-692.116	-667.951
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.954.237	1.979.938
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.030.096	-1.039.026
ÅRETS RESULTAT.....		924.141	940.912
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	459.323
Overført restandel af årets resultat.....		924.141	481.589
DISPONERET I ALT.....		924.141	940.912
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....		924.141	940.912
Afdrag på prioritetsgæld.....		-970.825	-963.178
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		0	1.750
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		2.342	2.342
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-44.342	-18.174

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		73.670.000	73.670.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	73.670.000	73.670.000
ANLÆGSAKTIVER.....		73.670.000	73.670.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	3.541
Periodeafgrænsningsposter.....		1.000	0
Tilgodehavender.....		1.000	3.541
Likvide beholdninger.....	9	3.128.571	3.202.442
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.129.571	3.205.983
AKTIVER.....		76.799.571	76.875.983
PASSIVER			
Andelsindskud.....		14.734.000	14.734.000
Overført resultat.....		3.592.417	2.668.276
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		18.326.417	17.402.276
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		5.679.163	5.679.163
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		5.679.163	5.679.163
ANDRE RESERVER.....		5.679.163	5.679.163
EGENKAPITAL.....		24.005.580	23.081.439
Prioritetsgæld.....	10	51.771.051	52.747.234
Langfristede gældsforpligtelser.....		51.771.051	52.747.234
Prioritetsgæld.....	10	978.500	970.800
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	33.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.375	24.625
Periodeafgrænsningsposter.....		19.065	18.385
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.022.940	1.047.310
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		52.793.991	53.794.544
PASSIVER.....		76.799.571	76.875.983
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	14.734.000	14.734.000
	14.734.000	14.734.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.668.276	2.186.687
Rest af årets resultat.....	924.141	481.589
	3.592.417	2.668.276
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	18.326.417	17.402.276
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	5.679.163	5.219.840
Henlagt af årets overskud.....	0	459.323
	5.679.163	5.679.163
Andre reserver (ikke bunden).....	5.679.163	5.679.163
ANDRE RESERVER.....	5.679.163	5.679.163
EGENKAPITAL.....	24.005.580	23.081.439

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	6.800	4.900	
Indtægt salg af boliger.....	3.000	6.408	
	9.800	11.308	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	300.884	300.907	
Forsikringer.....	67.290	66.752	
	368.174	367.659	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	5.981	10.710	
	5.981	10.710	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager/VVS.....	42.250	750	
Tømrer og snedker.....	51.626	0	
Maler.....	48.294	0	
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	7.171	8.987	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	47.678	54.173	
Diverse vedligeholdelse.....	22.223	148.148	
	219.242	212.058	
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	23.000	26.625	
Bogføringsassistance.....	8.500	8.500	
Rådgivning, advokat og energikonsulent.....	19.688	1.000	
Administration hjemmeside.....	5.000	2.000	
Kontingenter/abonnementer.....	3.744	3.744	
Kontorartikler mv.....	7.772	6.437	
Småanskaffelser.....	9.043	9.309	
Porto/gebyrer/stempel.....	296	61	
Generalforsamling og møder.....	20.244	11.996	
Repræsentation.....	937	6.102	
Diverse omkostninger.....	495	0	
	98.719	75.774	
Afskrivninger			6
Afskrivning driftsmidler.....	0	1.750	
	0	1.750	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	20.549	16.036	
Prioritetsrenter.....	1.007.205	1.020.648	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	2.342	2.342	
	1.030.096	1.039.026	
 Materielle anlægsaktiver			 8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		73.670.000	
Kostpris 31. december 2021.....		73.670.000	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		 73.670.000	
	2021 kr.	2020 kr.	
Likvide beholdninger			9
Danske Bank (huslejekonto).....	966.994	1.006.531	
Danske Bank (udlægskonto).....	59.529	87.996	
Danske Bank (ventelistekonto).....	32.504	25.906	
Danske Bank (toprentekonto).....	705.069	709.316	
Danske Bank (toprentekonto).....	1.364.475	1.372.693	
	3.128.571	3.202.442	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							10
	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	24.089.583	
Lån 19.....	31.212.617	970.825	0	429.297	30.241.792	28.844.067	
Amortiserede låneomkostninger..	-65.583	0	2.342	0	-63.241	0	
	53.718.034	970.825	2.342	1.007.205	52.749.551	52.933.650	
					2021	2020	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					978.500	970.800	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					51.771.051	52.747.234	
					52.749.551	53.718.034	
Restgæld efter 5 år, afrundet					46.074.000	48.099.000	
Informationer om indregnede lån							
Lån 18: Rente 1,9304%, Restløbetid 23 år 3 mdr., Rentetilpasning 1/4-25							
Lån 19: Rente 0,7916%, Restløbetid 27 år 9 mdr.							
Eventualposter mv.							11
Eventualforpligtelser							
Ingen.							
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							12
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 73.670.000.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	58	5.571	5.571	5.571
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	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		<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"/>		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<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

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-152	169	166

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	3.278
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.915
K3 Teknisk andelsværdi	12.193

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	38	39
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	70	38	39

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	149	173	174

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 18.326.417.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 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 2021.....		18.326.417
Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-63.241</u>	-63.241
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		18.263.176

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:

$$\frac{18.263.176}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,2395, svarende til 3.278,26 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	250.384	751.153
36	237.000	8.532.000	293.768	10.575.636
15	284.000	4.260.000	352.025	5.280.381
4	334.000	1.336.000	414.002	1.656.007
58		14.734.000		18.263.176

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Conni Huusfeldt

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-445392811506

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-02-08 16:29:45 UTC

NEM ID 

Knud Winther Nielsen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-599814151774

IP: 195.249.xxx.xxx

2022-02-09 08:45:24 UTC

NEM ID 

Kirsten Skov Johnsen

Sekretær

Serienummer: PID:9208-2002-2-611542660218

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-02-09 11:08:19 UTC

NEM ID 

Jørn Leon Jensen

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-423574983762

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-02-09 12:03:03 UTC

NEM ID 

Jørgen Bo Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-580199523321

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-02-09 16:44:29 UTC

NEM ID 

Jesper Bechsgaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1156402381372

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-02-10 08:14:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WHELJ-UJJDN-J8ET3-E8A3D-SOEY6-KHJ2K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>