



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 2022**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Rødbyhøjen c/o Conni Huusfeldt Rødbyhøjen 68 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
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Skov Johnsen, formand Jørn Jensen, næstformand Conni Huusfeldt, kasserer Jan Akselsen, bestyrelsesmedlem Dan Pehrson, bestyrelsesmedlem
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. februar 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kirsten Skov Johnsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jørn Jensen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Conni Huusfeldt  
Kasserer

\_\_\_\_\_  
Jan Akselsen  
Bestyrelsesmedlem

\_\_\_\_\_  
Dan Pehrson  
Bestyrelsesmedlem

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 20. februar 2023

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af udskiftning af varmekilde. Der er investeret i nye varmepumper til fordel for gasfyr. Omkostningen til udskiftningen udgør 4.440.458 kr. og er udgiftsført i året. Der er opnået tilsagn om tilskud fra Bygningspuljen til udskiftningen. Tilskuddet kan udgøre op til 1.427.000 kr. Der er indregnet 1.311.000 kr. under indtægter i årsrapporten. Tilskuddet forventes udbetalt fra Energistyrelsen i løbet af 2023.

### 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 2022 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

### 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 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift.....		2.672.901	2.636.553
Offentlige tilskud og støtte.....	1	1.311.000	0
Øvrige indtægter.....	2	12.900	9.800
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>3.996.801</b>	<b>2.646.353</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-369.785	-368.174
Forbrugsafgifter.....	4	-4.930	-5.981
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-289.777	-219.242
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-4.440.458	0
Administrationsomkostninger.....	7	-109.393	-98.719
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-5.214.343</b>	<b>-692.116</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-1.217.542</b>	<b>1.954.237</b>
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.034.611	-1.030.096
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-2.252.153</b>	<b>924.141</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-2.491.000	0
Overført restandel af årets resultat.....		238.847	924.141
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-2.252.153</b>	<b>924.141</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>			
Årets resultat.....		-2.252.153	924.141
Afdrag på prioritetsgæld.....		-978.533	-970.825
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		10.630	2.342
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-3.220.056</b>	<b>-44.342</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		73.670.000	73.670.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	73.670.000	73.670.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>73.670.000</b>	<b>73.670.000</b>
Andre tilgodehavender.....		1.311.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		10.762	1.000
Tilgodehavender.....		1.321.762	1.000
Likvide beholdninger.....	10	1.168.913	3.128.571
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.490.675</b>	<b>3.129.571</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>76.160.675</b>	<b>76.799.571</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud.....		14.734.000	14.734.000
Overført resultat.....		3.831.264	3.592.417
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>18.565.264</b>	<b>18.326.417</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		3.188.163	5.679.163
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		3.188.163	5.679.163
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>3.188.163</b>	<b>5.679.163</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>21.753.427</b>	<b>24.005.580</b>
Prioritetsgæld.....	11	52.797.694	51.771.051
Langfristede gældsforpligtelser.....		52.797.694	51.771.051
Prioritetsgæld.....	11	986.300	978.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		602.614	25.375
Periodeafgrænsningsposter.....		20.640	19.065
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.609.554	1.022.940
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>54.407.248</b>	<b>52.793.991</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>76.160.675</b>	<b>76.799.571</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	14.734.000	14.734.000
	<b>14.734.000</b>	<b>14.734.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	3.592.417	2.668.276
Rest af årets resultat.....	238.847	924.141
	<b>3.831.264</b>	<b>3.592.417</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>18.565.264</b>	<b>18.326.417</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	5.679.163	5.679.163
Årets afgang.....	-2.491.000	0
	<b>3.188.163</b>	<b>5.679.163</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>3.188.163</b>	<b>5.679.163</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>3.188.163</b>	<b>5.679.163</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>21.753.427</b>	<b>24.005.580</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Offentlige tilskud og støtte</b>			<b>1</b>
Tilskud Bygningspuljen til varmepumper.....	1.311.000	0	
	<b>1.311.000</b>	<b>0</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>2</b>
Ventelistegebyrer.....	6.900	6.800	
Indtægt salg af boliger.....	6.000	3.000	
	<b>12.900</b>	<b>9.800</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	300.884	300.884	
Forsikringer.....	68.901	67.290	
	<b>369.785</b>	<b>368.174</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>4</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	4.930	5.981	
	<b>4.930</b>	<b>5.981</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>5</b>
Blikkenslager/VVS.....	20.826	42.250	
Tømrer og snedker.....	88.876	51.626	
Maler.....	72.881	48.294	
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	10.732	7.171	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	29.425	47.678	
Diverse vedligeholdelse.....	67.037	22.223	
	<b>289.777</b>	<b>219.242</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>			<b>6</b>
Udskiftning gasfyr til varmepumper.....	4.440.458	0	
	<b>4.440.458</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>7</b>
Revision inkl. rådgivning .....	28.931	23.000	
Bogføringsassistance.....	10.588	8.500	
Rådgivning, advokat og energikonsulent.....	12.500	19.688	
Administration hjemmeside.....	5.000	5.000	
Kontingenter/abonnementer.....	16.924	3.744	
Kontorartikler mv.....	5.844	7.772	
Småanskaffelser.....	998	9.043	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.146	296	
Generalforsamling og møder.....	23.448	20.244	
Repræsentation.....	3.410	937	
Diverse omkostninger.....	604	495	
	<b>109.393</b>	<b>98.719</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>8</b>
Renteomkostninger bank.....	15.203	20.549	
Prioritetsrenter.....	1.007.023	1.007.205	
Låneomkostninger.....	1.730	0	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	10.630	2.342	
Diverse renteomkostninger.....	25	0	
	<b>1.034.611</b>	<b>1.030.096</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>9</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		73.670.000	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>73.670.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>73.670.000</b>	
	2022 kr.	2021 kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>10</b>
Danske Bank ( huslejekonto ).....	1.156.326	966.994	
Danske Bank ( udlægskonto ).....	5.708	59.529	
Danske Bank ( ventelistekonto ).....	6.879	32.504	
Danske Bank ( toprentekonto ).....	0	705.069	
Danske Bank ( toprentekonto ).....	0	1.364.475	
	<b>1.168.913</b>	<b>3.128.571</b>	

## NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>11</b>
	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	21.904.667	
Lån 19.....	30.241.792	978.533	0	415.747	29.263.259	21.117.857	
Lån 20.....	0	0	0	13.368	2.251.000	2.049.761	
Amortiserede låneomkostninger..	-63.241	0	-238.024	0	-301.265	0	
	<b>52.749.551</b>	<b>978.533</b>	<b>-238.024</b>	<b>1.007.023</b>	<b>53.783.994</b>	<b>45.072.285</b>	
					<b>2022</b>	<b>2021</b>	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					986.300	978.500	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					52.797.694	51.771.051	
					<b>53.783.994</b>	<b>52.749.551</b>	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					46.857.000	46.074.000	
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Lån 18: Rente 1,9304%, Restløbetid 22 år 3 mdr., Rentetilpasning 1/4-25							
Lån 19: Rente 0,7916%, Restløbetid 26 år 9 mdr.							
Lån 20: Rente 4,0000%, Restløbetid 29 år 9 måneder							
<b>Eventualposter mv.</b>							<b>12</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>							
Ingen.							
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>							<b>13</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 73.670.000.							



## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 type="checkbox"/>	<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"/>		
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.670.000		13.224
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.188.163		572
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	6.149
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	169	166	-404

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	3.278
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.319
K3 Teknisk andelsværdi	12.597

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	38	39	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	797
M3 Vedligeholdelse i alt	38	39	849

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26 %
--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	173	174	176

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 18.565.264.

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 9).....	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 2022.....		18.565.264
Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-301.265</u>	-301.265
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>18.263.999</b>
	<u>18.263.999</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	14.734.000	1,2396

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:

$$\frac{18.263.999}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		18.565.264
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2020.....	53.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	-20.670.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	53.783.994	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>45.072.285</u>	8.711.709
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>6.606.973</b>
	<u>6.606.973</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	14.734.000	0,4484

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:

$$\frac{6.606.973}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

## NOTER

## Note

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,2396, svarende til 3.278,41 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 2.644,77 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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	250.396	751.187
36	237.000	8.532.000	293.781	10.576.112
15	284.000	4.260.000	352.041	5.280.619
4	334.000	1.336.000	414.020	1.656.081
<b>58</b>	<b>1.057.000</b>	<b>14.734.000</b>	<b>1.310.238</b>	<b>18.263.999</b>

# 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.”

**Jørn Leon Jensen**

Næstformand

Serienummer: adc79500-8f85-46f5-8a30-19b6d1aa32b0

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-03-01 09:13:03 UTC



**Conni Huusfeldt**

Kasserer

Serienummer: 4d217f5b-d4ee-4b68-b9fd-5afe5c33c3ec

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-03-01 10:07:08 UTC



**Kirsten Skov Johnsen**

Formand



**Jan Akselsen**

Bestyrelsesmedlem



**Dan Pehrson**

Bestyrelsesmedlem



**Jesper Bechsgaard Jørgensen**

Statsautoriseret revisor



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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>