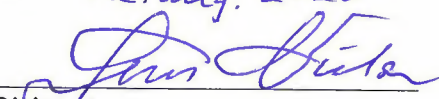


ANDELSBOLIGFORENINGEN RØDBYHØJEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den *12. aug. 2020*

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

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

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Rødbyhøjen c/o Ole Nielsen Rødbyhøjen 14 5700 Svendborg  Ejendomme: Rødbyhøjen 1-70 Matrikelnummer: 42D, Thurø By  Telefon: 62 20 58 06 E-mail: oni@webspeed.dk  CVR-nr.: 30 92 69 78 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Winther Nielsen, formand Conni Huusfeldt, kasserer Ole Nielsen, sekretær Jørgen Eriksen Jørn Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. februar 2020

Bestyrelse:



Knud Winther Nielsen  
Formand



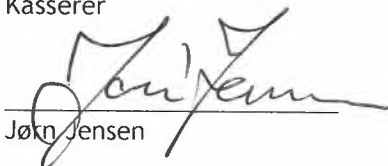
Conni Huusfeldt  
Kasserer



Ole Nielsen  
Sekretær



Jørgen Eriksen



Jøkn Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødbyhøjen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

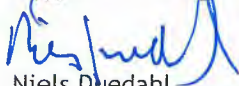
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 12. februar 2020

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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødbyhøjen for 2019 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 rentekomkostninger 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 salgskomkostninger 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.

**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 reservede 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 15, 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**

Beregningsen 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	2019 kr.	2018 kr.
Boligafgift.....	1	2.909.330	3.128.027
Øvrige indtægter.....	2	10.000	12.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.919.330</b>	<b>3.140.027</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-234.350	1.047.740
Vedligeholdelse løbende.....	4	-387.301	-82.957
Administrationsomkostninger.....	5	-71.353	-446.443
Afskrivninger.....	6	-7.000	-7.000
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-700.004</b>	<b>511.340</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>2.219.326</b>	<b>3.651.367</b>
Andre finansielle indtægter.....	7	0	442.344
Andre finansielle omkostninger.....	8	-3.068.213	-1.710.419
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-3.068.213</b>	<b>-1.268.075</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-848.887</b>	<b>2.383.292</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Betalte prioritetsafdrag.....		832.143	766.855
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-7.000	-7.000
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-36.515	-1.276
Reserveret til vedligehold af ejendom.....		0	1.999.865
Overført restandel af årets resultat.....		-1.637.515	-375.152
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-848.887</b>	<b>2.383.292</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		73.670.000	73.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.750	8.750
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>73.671.750</b>	<b>73.678.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>73.671.750</b>	<b>73.678.750</b>
Likvide beholdninger.....	10	3.188.832	3.312.463
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.188.832</b>	<b>3.312.463</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>76.860.582</b>	<b>76.991.213</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....		14.734.000	14.734.000
Overført resultat.....		2.186.687	3.035.575
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>16.920.687</b>	<b>17.769.575</b>
Reserveret til vedligehold af ejendom.....		5.219.840	5.219.839
Andre reserver.....		5.219.840	5.219.839
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>11</b>	<b>22.140.527</b>	<b>22.989.414</b>
Prioritetsgæld.....	12	53.715.669	53.175.209
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>53.715.669</b>	<b>53.175.209</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		963.200	789.500
Anden gæld.....		29.883	23.000
Periodeafgrænsningsposter.....		11.303	14.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.004.386</b>	<b>826.590</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>54.720.055</b>	<b>54.001.799</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>76.860.582</b>	<b>76.991.213</b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Boligafgift</b>			<b>1</b>
Boligafgift.....	2.909.330	3.128.027	
	<b>2.909.330</b>	<b>3.128.027</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>2</b>
Ventelistegebyrer.....	4.000	4.000	
Indtægt salg af boliger.....	6.000	8.000	
	<b>10.000</b>	<b>12.000</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	168.114	225.345	
Ejendomsskat tidligere år retur.....	0	-1.336.565	
Forsikringer.....	66.236	63.480	
	<b>234.350</b>	<b>-1.047.740</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>			<b>4</b>
Gadelys.....	10.252	12.048	
Gødning, benzin, småanskaffelser m.m.....	10.872	1.524	
Snerydning, saltning, havearbejde m.m.....	113.530	62.852	
Div. vedligeholdelse.....	252.647	6.533	
	<b>387.301</b>	<b>82.957</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Revision.....	23.000	21.750	
Bogføringsassistance.....	5.625	5.000	
Rådgivning og anden assistance.....	12.500	0	
Anden rådgivning.....	2.000	401.500	
Kontorartikler mv.....	2.514	4.086	
Porto/gebyrer/stempel.....	100	70	
Generalforsamling.....	22.677	11.599	
Repræsentation.....	2.937	2.438	
	<b>71.353</b>	<b>446.443</b>	
<b>Afskrivninger</b>			<b>6</b>
Afskrivning driftsmidler.....	7.000	7.000	
	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>7</b>
Renteindtægter vedr. ejendomsskat.....	0	442.344	
	<b>0</b>	<b>442.344</b>	

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>8</b>	
Renteomkostninger bank.....	14	0		
Prioritetsrenter.....	1.522.349	1.709.143		
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	1.508.585	0		
Låneomkostninger.....	750	0		
Amortisering af låneomkostninger.....	36.515	1.276		
	<b>3.068.213</b>	<b>1.710.419</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>9</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019.....	73.670.000	35.000		
Kostpris 31. december 2019.....	<b>73.670.000</b>	<b>35.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	26.250		
Årets afskrivninger.....	0	7.000		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	33.250		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>73.670.000</b>	<b>1.750</b>		
 <b>Likvide beholdninger</b>			 <b>10</b>	
Danske Bank ( huslejekonto ).....	1.027.396	1.158.537		
Danske Bank ( udlægskonto ).....	48.842	45.292		
Danske Bank ( ventelistekonto ).....	21.157	17.197		
Danske Bank ( toprentekonto ).....	712.528	509.586		
Danske Bank ( toprentekonto ).....	1.378.909	1.581.851		
	<b>3.188.832</b>	<b>3.312.463</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>11</b>	
	Andelskapital	Reserveret til Overført resultat	Reserveret til vedligehold af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	14.734.000	3.035.574	5.219.840	22.989.414
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.637.515		-1.637.515
Afdrag på prioritetsgæld.....		832.143		832.143
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-7.000		-7.000
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-36.515		-36.515
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>14.734.000</b>	<b>2.186.687</b>	<b>5.219.840</b>	<b>22.140.527</b>



## NOTER

## Note

Andelskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Prioritetsgæld**

12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån 17.....	31.427.882	589.937	0	830.433	0	0
Lån 18.....	22.571.000	0	0	577.908	22.571.000	24.987.103
Lån 19.....	0	242.206	-67.925	114.008	32.107.869	31.665.622
	<b>53.998.882</b>	<b>832.143</b>	<b>-67.925</b>	<b>1.522.349</b>	<b>54.678.869</b>	<b>56.652.725</b>

**Eventualposter mv.**

13

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommene Rødbyhøjen 1-70, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 73.670.000.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

15

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	58	5.571	5.571	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?		<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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.670.000	13.224	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.219.840	937	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	

## NOTER

Note

15

## 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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	473
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	121	428	-152

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	3.025
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.250
K3 Teknisk andelsværdi	12.275

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	15	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	43	15	70

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	134	138	149

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 16.920.687.

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
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 2019.....		16.920.687
Anskaffelsesprisen.....	73.670.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.670.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-67.925</u>	-67.925
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		<b>16.852.762</b>

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:

$$\frac{16.852.762}{14.734.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,1438, svarende til 3.025,09 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	231.048	693.143
36	237.000	8.532.000	271.081	9.758.909
15	284.000	4.260.000	324.839	4.872.592
4	334.000	1.336.000	382.029	1.528.118
<b>58</b>		<b>14.734.000</b>		<b>16.852.762</b>

Rødbyhøjen	1	271.081
Rødbyhøjen	2	324.839
Rødbyhøjen	3	271.081
Rødbyhøjen	4	271.081
Rødbyhøjen	5	271.081
Rødbyhøjen	6	324.839
Rødbyhøjen	7	271.081
Rødbyhøjen	8	324.839
Rødbyhøjen	9	271.081
Rødbyhøjen	10	324.839
Rødbyhøjen	11	271.081
Rødbyhøjen	12	324.839
Rødbyhøjen	13	271.081
Rødbyhøjen	14	382.029
Rødbyhøjen	15	271.081
Rødbyhøjen	16	271.081
Rødbyhøjen	17	271.081
Rødbyhøjen	18	271.081
Rødbyhøjen	19	324.839
Rødbyhøjen	20	271.081
Rødbyhøjen	21	231.048
Rødbyhøjen	22	271.081
Rødbyhøjen	23	324.839
Rødbyhøjen	24	324.839
Rødbyhøjen	25	271.081
Rødbyhøjen	26	324.839
Rødbyhøjen	27	271.081
Rødbyhøjen	28	271.081
Rødbyhøjen	29	271.081
Rødbyhøjen	30	324.839
Rødbyhøjen	31	382.029
Rødbyhøjen	32	231.048
Rødbyhøjen	33	271.081
Rødbyhøjen	34	271.081
Rødbyhøjen	35	324.839
Rødbyhøjen	36	382.029
Rødbyhøjen	37	231.048
Rødbyhøjen	39	271.081
Rødbyhøjen	40	271.081
Rødbyhøjen	41	271.081
Rødbyhøjen	42	271.081
Rødbyhøjen	43	271.081
Rødbyhøjen	44	271.081
Rødbyhøjen	45	271.081
Rødbyhøjen	46	382.029
Rødbyhøjen	47	271.081
Rødbyhøjen	48	324.839
Rødbyhøjen	50	324.839
Rødbyhøjen	52	271.081
Rødbyhøjen	54	271.081
Rødbyhøjen	56	271.081
Rødbyhøjen	58	271.081
Rødbyhøjen	60	271.081
Rødbyhøjen	62	271.081
Rødbyhøjen	64	324.839
Rødbyhøjen	66	324.839
Rødbyhøjen	68	271.081
Rødbyhøjen	70	271.081

16.852.761