



**A/B RØDTJØRNLØKKEN
RØDTJØRNVEJ 2-36
5200 ODENSE V**

Godkendt på andelsbolig-
foreningens generalforsamling
den / 2013

dirigent

ÅRSRAPPORT 2012



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Bestyrelsens og administrators påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
ÅRSREGNSKAB (6. ÅR)	
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 31. december 2012	6-7
Noter	8-11



BESTYRELSENS OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. februar 2013

BESTYRELSEN

Lotte Brun

Stig Wolff

Povl Erik Jensen

John Jespersen

John Astrup

ADMINISTRATOR

Claus Groth Christoffersen
GRAM Ejendomsadministration ApS



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Rødtjørnløkken

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

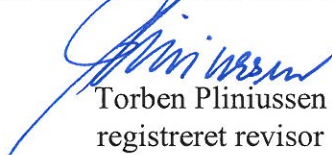


Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Odense, den 13. februar 2013

REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I/S


Torben Pliniusen
registreret revisor



REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2012 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter og omkostninger

Boligafgift fra andelshavere og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne og omkostningerne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelse

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Hensatte forpligtelser

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser på ejendommen. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunkt for afholdelse af udgifterne.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	Budget 2013	2012	2011
1 Boligyldelse	1.298.736	1.211.568	1.149.984
2 Boligomkostninger	-136.587	-108.103	-130.509
DÆKNINGSBIDRAG	<u>1.162.149</u>	<u>1.103.465</u>	<u>1.019.475</u>
3 Administrationsomkostninger	-70.173	-97.534	-71.995
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>1.091.976</u>	<u>1.005.931</u>	<u>947.480</u>
4 Finansielle indtægter	50	106	131
5 Finansielle omkostninger	-976.400	-1.064.180	-948.574
LIKVIDITETSRESULTAT	<u>115.626</u>	<u>-58.143</u>	<u>-963</u>
Prioritetsafdrag	<u>441.600</u>	<u>122.967</u>	<u>119.278</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>557.226</u>	<u>64.824</u>	<u>118.315</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>Note</u>		<u>2011</u>
	A K T I V E R	
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	
6	<u>Materielle anlægsaktiver</u> Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	
	<u>Tilgodehavender</u> Restancer, andelshavere	<u>6.962</u> <u>0</u>
7	<u>Likvide beholdninger</u> Danske Bank	<u>5.001</u> <u>30.034</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>11.963</u> <u>30.034</u>
	 A K T I V E R I A L T	 <u>30.646.963</u> <u>30.665.034</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>Note</u>		<u>2011</u>
	PASSIVER	
	<u>EGENKAPITAL</u>	
	Andelsindskud, 18 andele	6.196.344 6.196.344
	Overført resultat, primo	541.188 422.873
	Årets resultat	<u>64.824 118.315</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>6.802.356 6.737.532</u>
	 <u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>	
8	Henlæggelser til vedligeholdelse	<u>0 30.033</u>
	 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	
9	Prioritetsgæld	<u>23.809.213 23.889.181</u>
	 <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
	Danske Bank	23.462 0
10	Skyldige omkostninger	<u>11.932 8.288</u>
		<u>35.394 8.288</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>23.844.607 23.897.469</u>
	 PASSIVER I ALT	<u>30.646.963 30.665.034</u>
11	ANDELSVÆRDI	
12	PANTSÆTNINGER	
13	BUDGETKONSEKVENNS	



NOTER

	Budget 2013	2012	2011
1 <u>BOLIGYDELSE</u>			
Boligydelse	<u>1.298.736</u>	<u>1.211.568</u>	<u>1.149.984</u>
2 <u>BOLIGOMKOSTNINGER</u>			
Forsikringer	19.843	19.352	16.355
Ejendomsskatter	62.194	61.963	59.441
Renovation	31.550	31.215	31.390
Havearbejde	14.000	13.950	12.386
Vinterhold	9.000	9.456	0
Småanskaffelser mv.	0	200	1.497
Energimærkning, automatmærke mv.	0	2.000	4.000
Algebehandling af tag	0	0	12.500
Anvendt af vedligeholdelseskonto	0	-30.033	-7.060
	<u>136.587</u>	<u>108.103</u>	<u>130.509</u>
3 <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontingent - Grundejerforening	43.200	43.200	43.200
Administration, grundhonorar	16.663	16.248	16.041
Administration, ekstraarbejder	0	8.270	1.000
Revision	4.400	4.300	4.200
Rådgivningsassistance	0	20.266	0
Kontorhold	500	1.134	579
Porto og gebyrer	1.900	669	419
Hjemmeside	200	164	1.093
Nets	1.710	1.699	1.697
Arbejdsskadeforsikring	0	0	1.685
Arbejdsdage og møder	100	71	0
Generalforsamling	500	366	335
Fester	1.000	662	1.746
Gaver og blomster	0	485	0
	<u>70.173</u>	<u>97.534</u>	<u>71.995</u>
4 <u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Danske Bank	<u>50</u>	<u>106</u>	<u>131</u>
5 <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>			
Danske Bank	0	261	0
Låneomkostninger	0	37.013	0
Realkredit Danmark, renter	534.800	903.939	829.296
Realkredit Danmark, afdrag	441.600	122.967	119.278
	<u>976.400</u>	<u>1.064.180</u>	<u>948.574</u>



		Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	
6	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>		
	Kostpris 1. januar 2012		30.635.000
	Tilgang i årets løb		0
	Afgang i årets løb		0
	Kostpris 31. december 2012		<u>30.635.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>30.635.000</u>
	Seneste offentlige ejendomsvurdering		<u>28.000.000</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
7	<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u>		
	Danske Bank, driftskonto	0	30.033
	Danske Bank, tinglysningskonto	5.001	1
		<u>5.001</u>	<u>30.034</u>
8	<u>HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>		
	Henlæggelse til vedligeholdelse primo	30.033	37.093
	Anvendt i året	-30.033	-7.060
		<u>0</u>	<u>30.033</u>
9	<u>PRIORITETSGÆLD</u>		
		Renter	Kursværdi
		2012	pr. 31/12
		2012	2012
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 4.902) Flexlån, restløbetid 23 år - rente 3,0576%	174.008	122.967
		4.160.213	4.270.809
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 9.803) Flexlån, restløbetid 3 år - rente 0,7328%	729.931	0
		9.803.000	9.803.000
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 9.846) Flexlån, restløbetid 29 år - rente 0,5100%	0	0
		9.846.000	9.856.148
		<u>903.939</u>	<u>122.967</u>
		<u>23.809.213</u>	<u>23.929.957</u>
Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen renteswapaftaler.			
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
10	<u>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
	Administrator	4.088	4.088
	Revision	4.300	4.200
	Snerydning	3.544	0
		<u>11.932</u>	<u>8.288</u>



11 ANDELSVÆRDI

Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2012 i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a samt vedtægternes § 14, litra a.

Egenkapital den 31. december 2012 6.802.356

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 6.196.344.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(6.802.356/6.196.344) =$ 109,78

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Rødtjørnvej 2	368.830	404.902
Rødtjørnvej 4	368.830	404.902
Rødtjørnvej 6	295.064	323.922
Rødtjørnvej 8	295.064	323.922
Rødtjørnvej 10	368.830	404.902
Rødtjørnvej 12	368.830	404.902
Rødtjørnvej 14	295.064	323.922
Rødtjørnvej 16	295.064	323.922
Rødtjørnvej 18	295.064	323.922
Rødtjørnvej 20	295.064	323.922
Rødtjørnvej 22	368.830	404.902
Rødtjørnvej 24	368.830	404.902
Rødtjørnvej 26	368.830	404.902
Rødtjørnvej 28	368.830	404.902
Rødtjørnvej 30	368.830	404.902
Rødtjørnvej 32	368.830	404.902
Rødtjørnvej 34	368.830	404.902
Rødtjørnvej 36	368.830	404.902
Afrundingsdifference	0	0
	<u><u>6.196.344</u></u>	<u><u>6.802.356</u></u>

12 PANTSÆTNINGER

Gæld til realkreditinstitut på kr. 23.809.213 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 30.635.000.



13 BUDGETKONSEKVENNS

Ved godkendelse af budget vil boligydelsen for 2013 se ud som følger:

<u>Andelsbolig</u>	<u>Pr. måned</u>	<u>Pr. år</u>
Rødtjørnvej 2	6.442	77.306
Rødtjørnvej 4	6.442	77.306
Rødtjørnvej 6	5.154	61.845
Rødtjørnvej 8	5.154	61.845
Rødtjørnvej 10	6.442	77.306
Rødtjørnvej 12	6.442	77.306
Rødtjørnvej 14	5.154	61.845
Rødtjørnvej 16	5.154	61.845
Rødtjørnvej 18	5.154	61.845
Rødtjørnvej 20	5.154	61.845
Rødtjørnvej 22	6.442	77.306
Rødtjørnvej 24	6.442	77.306
Rødtjørnvej 26	6.442	77.306
Rødtjørnvej 28	6.442	77.306
Rødtjørnvej 30	6.442	77.306
Rødtjørnvej 32	6.442	77.306
Rødtjørnvej 34	6.442	77.306
Rødtjørnvej 36	6.442	77.306
Afrundingsdifference		-6
		<u>1.298.736</u>

Budgettet er gældende fra 1. januar 2013.