



**A/B RØDTJØRN LØKKEN  
RØDTJØRNVEJ 2-36  
5200 ODENSE V**

Godkendt på andelsbolig-  
foreningens generalforsamling  
den / 2009

---

dirigent

**ÅRSRAPPORT 2008**

Registreret Revisor Jens Ole Gram  
Registreret Revisor Søren Bøggild  
Registreret Revisor Torben Pliniusen  
Registreret Revisor Bjarne Hansen  
Registreret Revisor Arvid Andersen

Telefon: 66 12 33 15  
Telefax: 66 12 14 75  
CVR-nr.: DK 16 64 56 99

axelgram@axelgram.dk  
www.axelgram.dk

registrerede revisorer **FRR**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>ÅRSREGNSKAB (2. ÅR)</b>	
Regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance pr. 31. december 2008	5-6
Noter	7-9

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2008 for A/B Rødtjørnløkken.

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

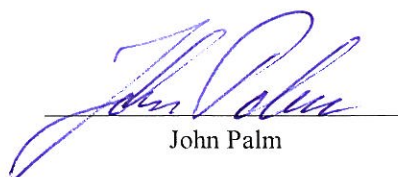
Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. februar 2009

## BESTYRELSEN

  
Annie Rysgaard

  
John Palm

  
Ketty Johansen

  
John Jespersen

  
Preben Baltersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for A/B Rødtjørnløkken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

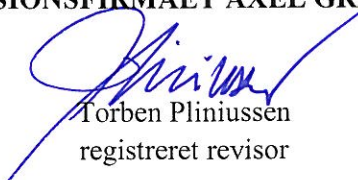
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Odense, den 12. februar 2009

**REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I·S**

  
Torben Plinius  
registreret revisor



## **REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### Indtægter

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

### **Balance**

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivning på bygninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

#### 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 omkostninger hertil samt tidspunkt for afholdelse af omkostningerne.

#### 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>	<u>Budget 2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
1 Boligydelse	1.236.384	1.236.384	1.339.416
2 Boligomkostninger	-133.903	-97.788	-195.343
DÆKNINGSBIDRAG	1.102.481	1.138.596	1.144.073
3 Administrationsomkostninger	-65.600	-77.237	-70.175
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.036.881	1.061.359	1.073.898
4 Finansielle indtægter	3.000	6.353	5.061
5 Finansielle omkostninger	-1.029.000	-1.029.785	-1.140.203
BUDGETRESULTAT	10.881	37.927	-61.244
Prioritetsafdrag	104.000	101.869	122.488
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>114.881</b>	<b>139.796</b>	<b>61.244</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

<u>Note</u>		<u>2007</u>
	<b>A K T I V E R</b>	
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	
6	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
	Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	
	<u>Tilgodehavender</u>	
	Andre tilgodehavender	<u>0</u> <u>6.250</u>
	 <u>Likvide beholdninger</u>	
	Totalbanken	<u>52.804</u> <u>52.282</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>52.804</u> <u>58.532</u>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	<u>30.687.804</u> <u>30.693.532</u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

<u>Note</u>		<u>2007</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<u>EGENKAPITAL</u>	
	Andelsindskud, 18 andele	6.196.344 6.196.344
	Overført resultat, primo	61.244 0
	Årets resultat	139.796 61.244
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.397.384 6.257.588</b>
	 <u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>	
7	Henlæggelser til vedligeholdelse	52.804 103.478
	 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	
8	Prioritetsgæld	24.229.607 24.331.476
	 <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
9	Skyldige omkostninger	8.009 990
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>24.237.616 24.332.466</b>
	 <b>PASSIVER I ALT</b>	<b>30.687.804 30.693.532</b>
10	ANDELSVÆRDI	
11	PANTSÆTNINGER	





## NOTER

	<u>Budget 2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
1 <u>BOLIGYDELSE</u>			
Boligydelse	<u>1.236.384</u>	<u>1.236.384</u>	<u>1.339.416</u>
2 <u>BOLIGOMKOSTNINGER</u>			
Forsikringer	15.150	14.811	13.979
Ejendomsskatter	51.753	49.326	16.076
Elektricitet, fællesarealer	0	3.051	5.337
Renovation	30.000	29.767	29.469
Elektriker	0	0	2.015
Maler	15.000	39.103	0
Gård, have	2.000	1.677	20.825
Øvrig vedligeholdelse	10.000	0	1.002
Småanskaffelser mv.	10.000	10.727	3.162
Afsat til vedligeholdelse	0	-50.674	103.478
	<u>133.903</u>	<u>97.788</u>	<u>195.343</u>
3 <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontingent - Grundejerforening	43.200	43.200	36.000
Administration, grundhonorar	12.000	15.300	27.200
Revision	4.000	4.000	0
Konsulent, gulv	0	8.554	0
Kontorhold	500	412	462
Bankgebyrer mv.	500	480	2.375
PBS	1.900	1.844	1.088
Bestyrelsesarbejde	1.500	1.500	2.950
Fester	1.000	847	0
Gaver	1.000	1.100	100
	<u>65.600</u>	<u>77.237</u>	<u>70.175</u>
4 <u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Totalbanken	<u>3.000</u>	<u>6.353</u>	<u>5.061</u>
5 <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>			
Realkredit Danmark, renter	925.000	927.916	1.017.511
Realkredit Danmark, afdrag	104.000	101.869	122.488
Totalbanken	0	0	204
	<u>1.029.000</u>	<u>1.029.785</u>	<u>1.140.203</u>



		Ejendommen <u>Rødtjørnvej 2-36</u>	
6	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>		
	Kostpris 1. januar 2008		30.635.000
	Tilgang i årets løb		0
	Afgang i årets løb		0
	Kostpris 31. december 2008		<u>30.635.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008		<u>30.635.000</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008		<u>31.000.000</u>
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
7	<u>HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>		
	Henlæggelse til vedligeholdelse primo	103.478	0
	Årets henlæggelse til vedligeholdelse	-50.674	103.478
		<u>52.804</u>	<u>103.478</u>
8	<u>PRIORITETSGÆLD</u>		
		Renter	Afdrag
		pr. 31/12	Kursværdi
		<u>2008</u>	<u>2008</u>
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 4.902)	179.908	101.869
	Flexlån, restløbetid 27 år - rente 3,468%		4.623.607
			4.633.461
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 19.606)	748.008	0
	Flexlån, restløbetid 7 år - rente 3,4452%		19.606.000
			19.649.155
		<u>927.916</u>	<u>101.869</u>
			<u>24.229.607</u>
			<u>24.282.616</u>
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
9	<u>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
	Administrator	3.019	0
	Revision	4.000	0
	Andre skyldige omkostninger	990	990
		<u>8.009</u>	<u>990</u>



## 10 ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2008 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c samt vedtægternes § 14, litra a.

Egenkapital den 31. december 2008		6.397.384
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip: Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. oktober 2008	31.000.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	<u>-30.635.000</u>	365.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	24.229.607	
Kursværdi ifølge årsregnskab	<u>-24.282.616</u>	<u>-53.009</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2008		<u>6.709.375</u>
Dette svarer for den enkelte andel til kurs		<u>108,28</u>

Bestyrelsen foreslår, at kursen 108,28 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andel i formue</u>
Rødtjørnvej 2	368.830	399.368
Rødtjørnvej 4	368.830	399.368
Rødtjørnvej 6	295.064	319.494
Rødtjørnvej 8	295.064	319.494
Rødtjørnvej 10	368.830	399.368
Rødtjørnvej 12	368.830	399.368
Rødtjørnvej 14	295.064	319.494
Rødtjørnvej 16	295.064	319.494
Rødtjørnvej 18	295.064	319.494
Rødtjørnvej 20	295.064	319.494
Rødtjørnvej 22	368.830	399.368
Rødtjørnvej 24	368.830	399.368
Rødtjørnvej 26	368.830	399.368
Rødtjørnvej 28	368.830	399.368
Rødtjørnvej 30	368.830	399.368
Rødtjørnvej 32	368.830	399.368
Rødtjørnvej 34	368.830	399.368
Rødtjørnvej 36	368.830	399.368
Afrundningsdifference		<u>-5</u>
		<u>6.709.375</u>

## 11 PANTSÆTNINGER

Gæld til realkreditinstitut på kr. 24.229.607 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 30.635.000.