



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

Godkendt på andelsbolig-  
foreningens generalforsamling  
den / 2010

---

dirigent

**ÅRSRAPPORT 2009**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>ÅRSREGNSKAB (3. ÅR)</b>	
Regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance pr. 31. december 2009	5-6
Noter	7-10



## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2009 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.

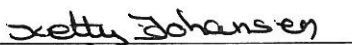
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


Odense, den 12. februar 2010

## BESTYRELSEN

  
Annie Rysgaard

  
John Palm

  
Ketty Johansen

  
John Jespersen

  
Lotte Brun



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

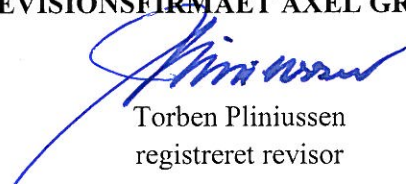
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Odense, den 12. februar 2010

REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I-S



Torben Pliniusen  
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.

#### Vedligeholdelse

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

### **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 2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1 Boligydelse	1.135.578	1.236.384	1.236.384
2 Boligomkostninger	-119.030	-108.532	-97.788
DÆKNINGSBIDRAG	<u>1.016.548</u>	<u>1.127.852</u>	<u>1.138.596</u>
3 Administrationsomkostninger	-66.440	-66.383	-77.237
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>950.108</u>	<u>1.061.469</u>	<u>1.061.359</u>
4 Finansielle indtægter	3.000	2.615	6.353
5 Finansielle omkostninger	-949.606	-1.063.234	-1.029.785
BUDGETRESULTAT	<u>3.502</u>	<u>850</u>	<u>37.927</u>
Prioritetsafdrag	<u>115.000</u>	<u>105.448</u>	<u>101.869</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>118.502</u></b>	<b><u>106.298</u></b>	<b><u>139.796</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

<u>Note</u>			<u>2008</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>
	 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>30.635.000</u>	 <u>30.635.000</u>
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Totalbanken	<u>42.226</u>	<u>52.804</u>
	 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>42.226</u>	 <u>52.804</u>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>30.677.226</u></b>	 <b><u>30.687.804</u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

<u>Note</u>		<u>2008</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<u>EGENKAPITAL</u>	
	Andelsindskud, 18 andele	6.196.344 6.196.344
	Overført resultat, primo	201.039 61.244
	Årets resultat	106.298 139.796
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.503.681 6.397.384</b>
	<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>	
7	Henlæggelser til vedligeholdelse	42.226 52.804
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	
8	Prioritetsgæld	24.124.159 24.229.607
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
9	Skyldige omkostninger	7.160 8.009
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>24.131.319 24.237.616</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>30.677.226 30.687.804</b>
10	ANDELSVÆRDI	
11	PANTSÆTNINGER	
12	BUDGETKONSEKVENNS	





## NOTER

	<u>Budget 2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1 <u>BOLIGYDELSE</u>			
Boligyldelse	<u>1.135.578</u>	<u>1.236.384</u>	<u>1.236.384</u>
2 <u>BOLIGOMKOSTNINGER</u>			
Forsikringer	15.500	15.150	14.811
Ejendomsskatter	55.530	51.753	49.326
Elektricitet, fællesarealer	0	0	3.051
Renovation	30.000	29.740	29.767
Elektriker	0	2.523	0
Maler	15.000	14.365	39.103
Gård, have	2.000	4.113	1.677
Kloak	0	683	0
Småanskaffelser mv.	1.000	783	10.727
Anvendt af vedligeholdelseskonto	0	-10.578	-50.674
	<u>119.030</u>	<u>108.532</u>	<u>97.788</u>
3 <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontingent - Grundejerforening	43.200	43.200	43.200
Administration, grundhonorar	12.240	13.138	15.300
Revision	4.200	4.100	4.000
Konsulent, gulv	0	0	8.554
Kontorhold	500	106	412
Bankgebyrer mv.	500	798	480
PBS	2.000	1.947	1.844
Bestyrelsesarbejde	1.500	1.000	1.500
Arbejdsdage og møder	800	869	0
Generalforsamling	300	404	0
Fester	1.000	821	847
Gaver	200	0	1.100
	<u>66.440</u>	<u>66.383</u>	<u>77.237</u>
4 <u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Totalbanken	<u>3.000</u>	<u>2.615</u>	<u>6.353</u>
5 <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>			
Realkredit Danmark, renter	834.606	957.786	927.916
Realkredit Danmark, afdrag	115.000	105.448	101.869
	<u>949.606</u>	<u>1.063.234</u>	<u>1.029.785</u>



		Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	
6	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>		
	Kostpris 1. januar 2009		30.635.000
	Tilgang i årets løb		0
	Afgang i årets løb		0
	Kostpris 31. december 2009		<u>30.635.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009		<u>30.635.000</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009		<u>31.000.000</u>
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
7	<u>HENLÆGGESE TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>		
	Henlæggelse til vedligeholdelse primo	52.804	103.478
	Årets henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
	Anvendt i året	-10.578	-50.674
		<u>42.226</u>	<u>52.804</u>
8	<u>PRIORITETSGÆLD</u>		
		Renter	Kursværdi
		Afdrag	pr. 31/12
		pr. 31/12	pr. 31/12
		<u>2009</u>	<u>2009</u>
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 4.902)	182.329	105.448
	Flexlån, restløbetid 26 år - rente 3,0576%		4.518.159
			4.519.514
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 19.606)	775.457	0
	Flexlån, restløbetid 6 år - rente 2,798%		19.606.000
			19.611.882
		<u>957.786</u>	<u>105.448</u>
			<u>24.124.159</u>
			<u>24.131.396</u>
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
9	<u>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
	Administrator	3.060	3.019
	Revision	4.100	4.000
	Andre skyldige omkostninger	0	990
		<u>7.160</u>	<u>8.009</u>



## 10 ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2009 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c samt vedtægternes § 14, litra a.

Egenkapital den 31. december 2009		6.503.681
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip: Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. oktober 2009	31.000.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	<u>-30.635.000</u>	365.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	24.124.159	
Kursværdi ifølge årsregnskab	<u>-24.131.396</u>	<u>-7.237</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2009		<u>6.861.444</u>
Dette svarer for den enkelte andel til kurs		<u>110,73</u>

Bestyrelsen foreslår, at kursen 110,73 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	408.419
Rødtjørnvej 4	368.830	408.419
Rødtjørnvej 6	295.064	326.735
Rødtjørnvej 8	295.064	326.735
Rødtjørnvej 10	368.830	408.419
Rødtjørnvej 12	368.830	408.419
Rødtjørnvej 14	295.064	326.735
Rødtjørnvej 16	295.064	326.735
Rødtjørnvej 18	295.064	326.735
Rødtjørnvej 20	295.064	326.735
Rødtjørnvej 22	368.830	408.419
Rødtjørnvej 24	368.830	408.419
Rødtjørnvej 26	368.830	408.419
Rødtjørnvej 28	368.830	408.419
Rødtjørnvej 30	368.830	408.419
Rødtjørnvej 32	368.830	408.419
Rødtjørnvej 34	368.830	408.419
Rødtjørnvej 36	368.830	408.419
Afrundningsdifference		<u>6</u>
		<u>6.861.444</u>

## 11 PANTSÆTNINGER

Gæld til realkreditinstitut på kr. 24.124.159 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 30.635.000.



## 12 BUDGETKONSEKVENNS

Ved godkendelse af budget vil boligydelsen for 2010 se ud som følger:

<u>Andelsbolig</u>	<u>Pr. måned</u>	<u>Pr. år</u>
Rødtjørnvej 2	5.633	67.594
Rødtjørnvej 4	5.633	67.594
Rødtjørnvej 6	4.506	54.075
Rødtjørnvej 8	4.506	54.075
Rødtjørnvej 10	5.633	67.594
Rødtjørnvej 12	5.633	67.594
Rødtjørnvej 14	4.506	54.075
Rødtjørnvej 16	4.506	54.075
Rødtjørnvej 18	4.506	54.075
Rødtjørnvej 20	4.506	54.075
Rødtjørnvej 22	5.633	67.594
Rødtjørnvej 24	5.633	67.594
Rødtjørnvej 26	5.633	67.594
Rødtjørnvej 28	5.633	67.594
Rødtjørnvej 30	5.633	67.594
Rødtjørnvej 32	5.633	67.594
Rødtjørnvej 34	5.633	67.594
Rødtjørnvej 36	5.633	67.594
Afrundningsdifference		0
		<u>1.135.578</u>

Budgettet er gældende fra 1. januar 2010.