


*A/B Rødtjørnløkken
Rødtjørnvej 2-36
5200 Odense V*

CVR-nummer: 31 22 79 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 - 31. december 2017*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 12/4 2018



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for A/B Rødtjørnløkken	20

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. februar 2018

Administrator

Pia Brinch
Salling Ejendomsadministration A/S

Odense V, den 16. februar 2018

Bestyrelse



Preben Albrechtsen
Formand



Hanne G.D. Hundebøll

Stig Wolff



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Rødtjørnløkken.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 den øverste ledelse 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.

Odense C, den 16. februar 2018

Schmidt REVISION ApS

CVR-nr.: 29529507



Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Rødtjørnløkken
Rødtjørnvej 2-36
5200 Odense V

CVR-nr: 31 22 79 09
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Preben Albrechtsen, formand
Hanne Grete Drost Hundebøll
Stig Wolff

Administrator

Salling Ejendomsadministration A/S
Gammel Kongevej 11, st.
1610 København V

Revisor

Schmidt REVISION ApS
Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv.
5000 Odense C

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Rødtjørnløkken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger i form af indestående i pengeinstitut måles til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
1 Indtægter, andelshavere.....	1.298.771	1.298.771
Indtægter i alt.....	1.298.771	1.298.771
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	51.680-	51.325-
3 Forbrugsafgifter.....	24.297-	35.608-
4 Renholdelse.....	34.378-	99.495-
5 Vedligeholdelse, løbende.....	10.323-	94.616-
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	6.155-
7 Salgsomkostninger.....	1.482-	750-
8 Administrationsomkostninger.....	57.943-	126.859-
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	3.974-	5.510-
Omkostninger i alt.....	184.077-	420.318-
Resultat før finansielle poster.....	1.114.694	878.453
10 Finansieringsomkostninger.....	461.246-	471.053-
Finansiering i alt.....	461.246-	471.053-
Årets resultat.....	653.448	407.400
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	435.341	432.252
Overført restandel af årets resultat.....	218.107	24.852-
Resultatdisponering i alt.....	653.448	407.400

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	2017	2016
11 Grunde og bygninger	30.635.000	30.635.000
Materielle anlægsaktiver i alt	30.635.000	30.635.000
Anlægsaktiver	30.635.000	30.635.000
Periodeafgrænsningsposter	0	3.898
Tilgodehavender i alt.....	0	3.898
12 Likvide beholdninger	565.168	348.944
Omsætningsaktiver.....	565.168	352.842
AKTIVER.....	31.200.168	30.987.842

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

	2017	2016
Andelsindskud	6.196.344	6.196.344
Overført resultat m.v.....	3.231.999	2.578.551
13 Egenkapital.....	9.428.343	8.774.895
14 Prioritetsgæld.....	21.316.228	21.751.569
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.316.228	21.751.569
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	440.000	440.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.955
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.597	13.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	455.597	461.378
Gældsforpligtelser	21.771.825	22.212.947
PASSIVER	31.200.168	30.987.842
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2017	2016
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	1.298.771	1.298.771
Indtægter, andelshavere i alt	1.298.771	1.298.771
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	30.194	30.194
Forsikringer	21.486	21.131
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	51.680	51.325
3 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	23.044	34.740
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.253	868
Forbrugsafgifter i alt.....	24.297	35.608
4 Renholdelse		
Vinterhold.....	12.105	8.113
Havearbejde	22.273	91.382
Renholdelse i alt.....	34.378	99.495
5 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	10.095	94.616
Småanskaffelser.....	228	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	10.323	94.616

NOTER

	2017	2016
6 Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Kloakarbejde.....	0	6.155
Vedligeholdelse, genopretning og reovering i alt.....	0	6.155
7 Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	1.482	750
Salgsomkostninger i alt	1.482	750
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	0	212
IT-udgifter	800	769
Bestyrelseshonorar.....	6.000	2.000
Porto og gebyrer	4.693	4.928
Administrationshonorar	30.500	30.375
Revision og regnskabsmæssig assistance	8.750	9.375
Kontingent Grundejerforening	43.200	79.200
Refundering af ekstraordinær opkrævning fra grundejerforening	36.000-	0
Administrationsomkostninger i alt	57.943	126.859
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	77	893
Øvrige administrationsomkostninger	3.897	4.617
Øvrige foreningsomkostninger i alt	3.974	5.510

NOTER

	2017	2016
10 Finansieringsomkostninger		
Renter, kreditorer	0	62
Prioritetsrenter, kreditforeninger	461.246	470.991
Finansieringsomkostninger i alt	461.246	471.053
11 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	30.635.000	30.635.000
Kostpris i alt	30.635.000	30.635.000
Grunde og bygninger i alt	30.635.000	30.635.000
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 28.000.000 pr. 1. oktober 2016.		
12 Likvide beholdninger		
Danske Bank kt. 3574 11103510.....	565.168	348.944
Likvide beholdninger i alt	565.168	348.944

NOTER

	2017	2016
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	6.196.344	6.196.344
	<u>6.196.344</u>	<u>6.196.344</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	2.578.551	2.171.151
Rest årets resultat.....	218.107	24.852-
Betalte prioritetsafdrag	435.341	432.252
	<u>3.231.999</u>	<u>2.578.551</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.428.343</u>	<u>8.774.895</u>
Egenkapital i alt	<u>9.428.343</u>	<u>8.774.895</u>

NOTER

	2017	2016
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark opr. 9.855.000	9.855.000	9.855.000
Realkredit Danmark opr. 9.846.000	8.224.062	8.556.308
Realkredit Danmark opr. 4.075.000	3.677.166	3.780.261
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	440.000-	440.000-
	<u>21.316.228</u>	<u>21.751.569</u>
Prioritetsgæld i alt		
Realkredit Danmark opr. 9.855.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 9.786.413. Kursværdi udgør kr. 10.078.049. Restløbetid 27 år og 3 måneder.		
Realkredit Danmark opr. 9.846.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 8.206.380. Kursværdi udgør kr. 8.238.385. Restløbetid udgør 24 år og 3 måneder.		
Realkredit Danmark opr. 4.075.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 3.759.302. Kursværdi udgør kr. 4.092.377. Restløbetid udgør 25 år og 3 måneder.		
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af tjenesteydelser	5.597	3.423
Revisorhonorar	10.000	10.000
	<u>15.597</u>	<u>13.423</u>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i foreningens ejendom. Det samlede pant udgør kr. 23.776.000 mens den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 30.635.000 pr. 31. december 2017.		

NOTER

	2017	2016
17 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver		9.428.343
Oprindeligt indskud		6.196.334
Værdi pr. indskudt andelskrone		1,52
Andelenes værdi pr. stk., type 1	$9.428.343 \times 295.064 / 6.196.334 =$	448.969
Andelenes værdi pr. stk., type 2	$9.428.343 \times 368.830 / 6.196.334 =$	561.211
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2017.		
Værdi pr. indskudt andelskrone		1,42
Andelenes værdi pr. stk., type 1		419.566
Andelenes værdi pr. stk., type 2		524.458

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2017			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2017			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2017 - 31. december 2017			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	18	1.830		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	18	1.830		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2006
D2	Ejendommens opførelsesår				2006
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		30.635.000	16.577
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			703
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2015	2016	2017
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	308	240	354
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.102
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.475
K3	Teknisk andelsværdi			16.577

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	21	51	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	1	3	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	22	54	6
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			29
R		2015	2016	2017
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	230	233	235