



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

*CVR-nummer: 31 22 79 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2013 - 31. december 2013*



---

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	3
----------------------------	---

**Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	4
----------------------------------------------	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
---------------------------------------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance, aktiver .....	10
------------------------	----

Balance, passiver .....	11
-------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

Nøgleoplysninger for A/B Rødtjørnløkken .....	16
-----------------------------------------------	----



---

FORENINGSOPLYSNINGER

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

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

**Bestyrelse** John Jespersen  
Stig Wolff  
John Astrup  
Povl Erik Jensen  
Lotte Brun

**Administrator** Salling Ejendomsadministration A/S  
Gammel Kongevej 60, 5  
1850 Frederiksberg C

**Revisor** M.G. REVISION ApS  
Rugårdsvej 244,1 sal  
5210 Odense NV



## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

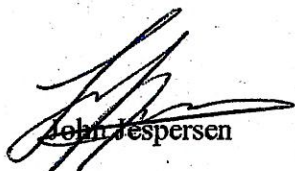
Frederiksberg, den 19/2 2014

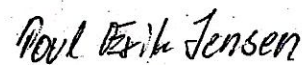
### Administrator

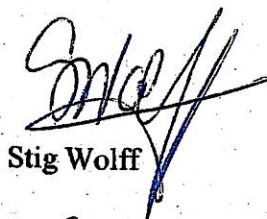
Salling Ejendomsadministration A/S

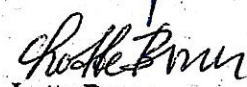
Odense V, den 19/2 2014

### Bestyrelse

  
John Jespersen

  
Povl Erik Jensen

  
Stig Wolff

  
Lotte Brun  
Formand

  
John Astrup



### **Til medlemmerne i A/B Rødtjørnløkken.**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for perioden 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen konklusion 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 andelsforeningens 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2014. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Odense NV, den 19. februar 2014

**M.G. REVISION ApS**

  
Charlotte Schmidt  
Registreret revisor  
FSR - Danske revisorer



## GENERELT

Årsrapporten for A/B Rødtjørnløkken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender



Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld opdeles ikke i kort- og langfristet del.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i noten anførte nøgletal 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.





RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012	Budget 2014
Indtægter, andelshavere .....	1.298.754	1.211.568	1.299.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.298.754</b>	<b>1.211.568</b>	<b>1.299.000</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer .....	82.037-	81.315-	85.826-
2 Forbrugsafgifter .....	32.935-	31.215-	33.500-
3 Renholdelse .....	25.561-	23.406-	26.300-
Vedligeholdelse, løbende.....	0	2.200-	141.837-
Salgsomkostninger.....	0	485-	0
4 Administrationsomkostninger .....	77.097-	95.950-	88.200-
5 Øvrige foreningsomkostninger .....	7.250-	1.099-	8.500-
<b>Omkostninger i alt .....</b>	<b>224.880-</b>	<b>235.670-</b>	<b>384.163-</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>1.073.874</b>	<b>975.898</b>	<b>914.837</b>
6 Finansielle indtægter.....	151	106	0
7 Finansieringsomkostninger .....	579.360-	941.213-	469.837-
<b>Finansiering i alt .....</b>	<b>579.209-</b>	<b>941.107-</b>	<b>469.837-</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>494.665</b>	<b>34.791</b>	<b>445.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Anvendelse af hensættelser .....	0	30.033-	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	443.011	122.967	445.000
Overført restandel af årets resultat .....	51.654	58.143-	0
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>	<b>494.665</b>	<b>34.791</b>	<b>445.000</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013  
 AKTIVER

	2013	2012
8 Grunde og bygninger .....	30.635.000	30.635.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>30.635.000</b>	<b>30.635.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>30.635.000</b>	<b>30.635.000</b>
Restancer, andelshavere.....	0	6.962
Andre tilgodehavender .....	56	0
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>56</b>	<b>6.962</b>
9 Likvide beholdninger .....	129.315	5.001
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>129.371</b>	<b>11.963</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>30.764.371</b>	<b>30.646.963</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013  
PASSIVER

	2013	2012
Andelsindskud .....	6.196.344	6.196.344
Overført resultat m.v.....	1.100.677	606.012
	<u>7.297.021</u>	<u>6.802.356</u>
<b>10 Egenkapital.....</b>	<b>7.297.021</b>	<b>6.802.356</b>
11 Prioritetsgæld.....	23.407.759	23.809.213
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>23.407.759</b>	<b>23.809.213</b>
Kreditinstitutter.....	0	23.462
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.380	11.932
Øvrig anden gæld.....	32.211	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>59.591</b>	<b>35.394</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>23.467.350</b>	<b>23.844.607</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>30.764.371</b>	<b>30.646.963</b>



## NOTER

	2013	2012	Budget 2014
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat.....	62.194	61.963	65.454
Forsikringer .....	19.843	19.352	20.372
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>82.037</b>	<b>81.315</b>	<b>85.826</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation.....	32.935	31.215	33.500
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>32.935</b>	<b>31.215</b>	<b>33.500</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Renholdelse</b>			
Vinterhold.....	4.931	9.456	5.000
Havearbejde.....	20.630	13.950	21.300
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Renholdelse i alt.....</b>	<b>25.561</b>	<b>23.406</b>	<b>26.300</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager .....	938	1.134	1.000
IT-udgifter .....	164	1.863	200
Porto og gebyrer .....	4.939	669	5.200
Administrationshonorar .....	22.206	24.518	28.600
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	5.650	4.300	10.000
Rådgivning og administration .....	0	20.266	0
Kontingent Grundejerforening .....	43.200	43.200	43.200
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>77.097</b>	<b>95.950</b>	<b>88.200</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>



## NOTER

	2013	2012	Budget 2014
<b>5 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling .....	712	366	1.500
Mødeudgifter .....	0	733	0
Øvrige administrationsomkostninger.....	6.538	0	7.000
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>7.250</b>	<b>1.099</b>	<b>8.500</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver .....	151	106	0
<b>Finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>151</b>	<b>106</b>	<b>0</b>
<b>7 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter.....	138	261	0
Låneomkostninger .....	46.486	37.013	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	532.736	903.939	469.837
<b>Finansieringsomkostninger i alt.....</b>	<b>579.360</b>	<b>941.213</b>	<b>469.837</b>
<b>8 Grunde og bygninger</b>	2013	2012	
Kostpris, primo .....	30.635.000	30.635.000	
Kostpris i alt	30.635.000	30.635.000	
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>	<b>30.635.000</b>	<b>30.635.000</b>	

Kontantværdien udgør pr. 1/10 2012 kr. 28.000.000.



## NOTER

	2013	2012
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank kt. 3574 11103510.....	129.315	5.001
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>129.315</b>	<b>5.001</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	6.196.344	6.196.344
	<b>6.196.344</b>	<b>6.196.344</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	606.012	541.188
Rest årets resultat.....	51.654	58.143-
Betalte prioritetsafdrag .....	443.011	122.967
	<b>1.100.677</b>	<b>606.012</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>7.297.021</b>	<b>6.802.356</b>
Saldo primo.....	0	30.033
Årets afgang.....	0	30.033-
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>7.297.021</b>	<b>6.802.356</b>



## NOTER

	2013	2012
<b>11 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark opr. 4.902.000 .....	0	4.160.213
Realkredit Danmark opr. 9.803.000 .....	9.803.000	9.803.000
Realkredit Danmark opr. 9.846.000 .....	9.529.759	9.846.000
Realkredit Danmark opr. 4.075.000 .....	4.075.000	0
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b><u>23.407.759</u></b>	<b><u>23.809.213</u></b>
<p>Obligationsrestgæld Realkredit Danmark opr. 9.803.000 udgør kr. 9.568.599.            Kursværdi Realkredit Danmark opr. 9.803.000 udgør kr. 9.876.708.            Restløbetid Realkredit Danmark opr. 9.803.000 udgør 2 år.</p> <p>Obligationsrestgæld Realkredit Danmark opr. 9.846.000 udgør kr. 9.355.832            Kursværdi Realkredit Danmark opr. 9.846.000 udgør kr. 9.557.918            Restløbetid Realkredit Danmark opr. 9.846.000 udgør 28 år og 3 måneder.</p> <p>Obligationsrestgæld Realkredit Danmark opr. 4.075.000 udgør kr. 4.224.710            Kursværdi Realkredit Danmark opr. 4.075.000 udgør kr. 4.051.919            Restløbetid Realkredit Danmark opr. 4.075.000 udgør 29 år og 3 måneder.</p>		
<b>12 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af tjenesteydelser .....	21.880	7.632
Revisorhonorar .....	5.500	4.300
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b><u>27.380</u></b>	<b><u>11.932</u></b>



Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2013			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2013			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2013			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2013 - 31. december 2013			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	18	1.848		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	18	1.848		
<b>C</b>	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				2006
D2	Ejendommens opførelsesår				2006
<b>E</b>			Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?			x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				





<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		30.635.000	16.577
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0%
<b>G</b>			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			703
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	64	19	268
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			3.949
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.629
K3	Teknisk andelsværdi			16.578



<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	16	14	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	16	14	14
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				Kr.
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			7.167.650
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	64	67	240