

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

CVR-nummer: 31 22 79 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 - 31. december 2021*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for A/B Rødtjørnløkken	18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 21. februar 2022

Bestyrelse

Stig Wolff
Formand

Lotte Brun
Næstformand

Helle Redder

Leif Cecilus Pedersen

Preben Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Rødtjørnløkken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven og 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.

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 regnskabsbrugere 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 21. februar 2022

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	Stig Wolff, formand Lotte Brun, næstformand Helle Redder Leif Cecilus Pedersen Preben Jørgensen
Administrator	Aurora Administration Prinsevej 12 5631 Ebberup
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, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 2021

	2021	2020
1 Indtægter, andelshavere	1.086.624	1.086.624
Indtægter i alt	1.086.624	1.086.624
2 Ejendomsskat og forsikringer	62.448-	65.764-
3 Forbrugsafgifter	38.906-	32.223-
4 Renholdelse	43.105-	27.431-
5 Vedligeholdelse, løbende.....	40.544-	121.297-
6 Administrationsomkostninger.....	43.492-	46.272-
7 Øvrige foreningsomkostninger	66.922-	64.819-
Omkostninger i alt	295.417-	357.806-
Resultat før finansielle poster	791.207	728.818
8 Finansieringsomkostninger.....	430.932-	438.773-
Finansiering i alt	430.932-	438.773-
Årets resultat	360.275	290.045
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	398.209	395.253
Overført restandel af årets resultat.....	37.934-	105.208-
Resultatdisponering i alt	360.275	290.045

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
9 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	20.310	18.859
Tilgodehavender i alt	20.310	18.859
10 Likvide beholdninger	394.459	430.313
Omsætningsaktiver	414.769	449.172
AKTIVER.....	31.049.769	31.084.172

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud	6.196.344	6.196.344
Overført resultat m.v.....	2.971.765	2.611.491
11 Egenkapital.....	9.168.109	8.807.835
12 Prioritetsgæld.....	21.461.940	21.863.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.461.940	21.863.128
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	401.188	398.209
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.532	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	419.720	413.209
Gældsforpligtelser	21.881.660	22.276.337
PASSIVER	31.049.769	31.084.172
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2021	2020
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	1.086.624	1.086.624
Indtægter, andelshavere i alt	1.086.624	1.086.624
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	40.234	37.599
Forsikringer	22.214	28.165
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	62.448	65.764
3 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	38.906	32.223
Forbrugsafgifter i alt	38.906	32.223
4 Renholdelse		
Vinterhold.....	13.480	2.306
Havearbejde.....	29.625	25.125
Renholdelse i alt.....	43.105	27.431
5 Vedligeholdelse, løbende		
Terrænbelæggninger	0	66.512
Tag.....	0	13.409
Bygning udvendig diverse	19.122	25.942
Varmeanlæg.....	0	4.463
El-installationer	0	1.075
Småanskaffelser.....	0	1.900
Afløbsinstallationer og sanitet	16.322	4.396
Kloakarbejde.....	5.100	3.600
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	40.544	121.297

NOTER

	2021	2020
6 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	149	149
Gebyrer	3.343	1.972
Ejendomsadministration	25.000	29.126
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.025
Administrationsomkostninger i alt	43.492	46.272
7 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000
Generalforsamling	712	0
Kontingent Grundejerforening	43.200	43.200
Fester	7.160	6.619
Gaver og blomster	850	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	66.922	64.819
8 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	1.940	1.671
Prioritetsrenter, kreditforeninger	428.992	437.102
Finansieringsomkostninger i alt	430.932	438.773
9 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 2020.

NOTER

	2021	2020
10 Likvide beholdninger		
Danske Bank kt. 3574 11103510.....	394.459	430.313
Likvide beholdninger i alt	394.459	430.313
11 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	6.196.344	6.196.344
	6.196.344	6.196.344
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	2.611.490	2.321.446
Rest årets resultat.....	37.934-	105.208-
Betalte prioritetsafdrag	398.209	395.253
	2.971.765	2.611.491
Egenkapital før andre reserver	9.168.109	8.807.835
Egenkapital i alt	9.168.109	8.807.835

NOTER

	2021	2020
12 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark HS: 9.522.000, obligationslån.....	9.522.000	9.522.000
Realkredit Danmark HS: 13.218.000, kontantlån.....	12.341.128	12.739.337
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	401.188-	398.209-
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld i alt	21.461.940	21.863.128
	<hr/>	<hr/>
Realkredit Danmark opr. 9.522.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 9.522.000. Kursværdi udgør kr. 8.695.490. Rente procent p.a. 0,5% Restløbetid 27 år og 10 måneder.		
Realkredit Danmark opr. 13.218.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 12.759.007. Kursværdi udgør kr. 11.698.734. Rente procent p.a. 0,746% Restløbetid udgør 27 år og 10 måneder.		
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af tjenesteydelser.....	3.532	0
Revisorhonorar	15.000	15.000
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	18.532	15.000
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i foreningens ejendom. Det samlede pant udgør kr. 22.740.000 mens den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 30.635.000 pr. 31. december 2021.		

NOTER

	2021	2020
15 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver		9.168.109
Oprindeligt indskud		6.196.334
Værdi pr. indskudt andelskrone		1,48
Andelenes værdi pr. stk., type 1	$9.168.109 \times 295.064 / 6.196.334 =$	436.577
Andelenes værdi pr. stk., type 2	$9.168.109 \times 368.830 / 6.196.334 =$	545.721
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning vedtaget på generalforsamlingen den 1. juni 2021.		
Værdi pr. indskudt andelskrone		1,42
Andelenes værdi pr. stk., type 1		419.421
Andelenes værdi pr. stk., type 2		524.276

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2021			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31. december 2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2021			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	18	1.830		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
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		
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		30.635.000	16.740
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,0
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			594
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-660	158	197
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.010
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.730
K3	Teknisk andelsværdi			16.740

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	45	64	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	2	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	45	66	22
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			28,6
R		2019	2020	2021
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	189	216	218