

## Andelsboligforeningen

### Rosenhøj

8660 Skanderborg

## Årsrapport 2015

10. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2016  
Dirigent:

## A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-17 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2015 - 31/12 2015	8 - 9
Balance pr. 31/12 2015	10 - 12
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	13 - 15
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	16 - 17

# A/S Revision Hatting

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj.

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

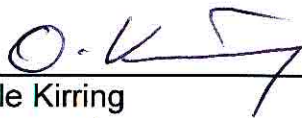
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8 / 3 2016

Bestyrelsen:

  
Ole Kirring  
Formand

  
Karin Vang

  
Martin Schmidt

  
Bjarne Viborg

  
Charlotte Dige



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 andelsboligforeningens 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.

# A/S Revision Hatting

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Hatting, den <sup>10</sup>/3 2016  
**A/S Revision Hatting**



Niels Erik Jensen  
Registreret revisor, FSR



# A/S Revision Hatting

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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. 1539 af 16. december 2013, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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, afdrag, indeksregulering og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån og renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

### **Balancen**

#### **Ejendom**

Ejendommene måles til dagsværdi, jf. andelsbolig- foreningslovens § 5, stk. 2c og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til kursværdi. Stiftelsesomkostninger og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige, indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (rente swap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Øvrige noter**

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

#### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.



# A/S Revision Hatting

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2015 - 31/12 2015

	Realiseret 1/1 2015 - 31/12 2015	Budget 1/1 2015 - 31/12 2015	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014
Boligafgifter	1.356.748	1.356.748	1.497.780
Andre indtægter	3.000	0	3.803
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.359.748</b>	<b>1.356.748</b>	<b>1.501.583</b>
Ejendomsskat	-62.825	-63.740	-59.073
Vandafledningsafgift	-544	0	-533
Renovation	-44.620	-45.000	-44.966
El	-5.190	-6.400	-6.307
Forsikringer	-27.179	-26.200	-26.127
Energimærkning	0	-3.000	0
Snerydning og saltning	-766	-3.000	-802
Antenne	3.475	0	-3.475
<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-137.649</b>	<b>-147.340</b>	<b>-141.283</b>
Vedligeholdelse, fællesarealer	-15.303	-10.000	-10.120
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-39.802	-15.000	-1.984
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Heraf dækket af hensættelser	25.000	0	0
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b>	<b>-30.105</b>	<b>-25.000</b>	<b>-12.104</b>
Kontingenter	-4.087	-4.700	-4.473
Kursus	-1.078	0	-840
Kontorartikler, porto og gebyr	-3.873	-2.000	1.123
Telefon- og kørselsgodtgørelse	-1.020	-1.000	-1.441
Revision/regnskabsassistance	-17.093	-15.500	-15.281
Møder og sammenkomster	-9.528	-5.000	-3.595
Repræsentation/gaver	-200	-500	-712
Nyanskaffelser	-15.381	-500	-849
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>-52.260</b>	<b>-29.200</b>	<b>-26.068</b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-220.014</b>	<b>-201.540</b>	<b>-179.455</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.139.734</b>	<b>1.155.208</b>	<b>1.322.128</b>

# A/S Revision Hatting

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2015 - 31/12 2015

	Realiseret 1/1 2015 - 31/12 2015	Budget 1/1 2015 - 31/12 2015	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014
Renteindtægter	0	0	4.214
Renteudgifter	-38	0	-24
Renter og bidrag til kreditforeninger	-368.232	-361.686	-426.542
Afdrag til kreditforeninger	-360.084	-378.044	-370.234
Renteswap	-263.740	-251.030	-594.136
Låneomkostninger og kurstab	-218.968	0	3.100
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-1.211.062</u>	<u>-990.760</u>	<u>-1.383.622</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-71.328</b></u>	<u><b>164.448</b></u>	<u><b>-61.494</b></u>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	94.000	94.000	20.000
Overført til reservefond	<u>-165.328</u>	<u>70.448</u>	<u>-81.494</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><b>-71.328</b></u>	<u><b>164.448</b></u>	<u><b>-61.494</b></u>

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2015

### AKTIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	<u>Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg</u>	
	31.156.701	31.156.701
	<u>8.843.299</u>	<u>8.843.299</u>
	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	21.640	22.238
	<u>3.802</u>	<u>2.820</u>
	<u>25.442</u>	<u>25.058</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	92	296
	28.978	38.252
	492.039	282.603
	<u>134.995</u>	<u>162.226</u>
	<u>656.104</u>	<u>483.377</u>
	<b>681.546</b>	<b>508.435</b>
	<b>40.681.546</b>	<b>40.508.435</b>



# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2015

### PASSIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud, boliger	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
Andelsindskud i alt	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
<b>Reservefond</b>		
Betalte afdrag	3.405.975	3.045.892
4 Markedsværdi renteswap	-1.749.257	-1.973.696
Regulering af ejendom til dagsværdi	8.843.299	8.843.299
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-191.955	-359.073
Overført resultat, primo	627.795	709.289
Periodens resultat	<u>-165.328</u>	<u>-81.494</u>
Reservefond i alt	<u>10.770.529</u>	<u>10.184.217</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>17.294.648</u>	<u>16.708.336</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelse</b>		
Hensat til vedligeholdelse, primo	79.591	59.591
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	-25.000	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>94.000</u>	<u>20.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>148.591</u>	<u>79.591</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.443.239</u></b>	<b><u>16.787.927</u></b>

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2015

### PASSIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>Gæld</b>		
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, Flexlån	4.315.481	4.514.508
Nordea Kredit A/S, nom. 4.922.000, Kontantlån	0	4.748.231
Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, Cibor 6 st.	12.113.000	12.113.000
Nordea Kredit A/S, nom. 4.884.000, Kontantlån	4.856.614	0
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	191.955	359.073
4 Markedsværdi renteswap	<u>1.749.257</u>	<u>1.973.696</u>
Langfristet gæld i alt	<u>23.226.307</u>	<u>23.708.508</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>23.238.307</u></b>	<b><u>23.720.508</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>40.681.546</u></b>	<b><u>40.508.435</u></b>

5 Nøgleoplysninger

# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til dagsværdien. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2014 kr. 40.000.000.

### Note 2 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

1 stk. a 273.603	273.603
8 stk. a 306.352	2.450.816
8 stk. a 337.054	2.696.432
3 stk. a 367.756	1.103.268
	<u>6.524.119</u>

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter den offentlige vurdering.

### Værdien af andelsbeviserne efter den offentlige vurdering

Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>17.294.648</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	725.288
Værdi af andelsbevis (306.352)	812.102
Værdi af andelsbevis (337.054)	893.489
Værdi af andelsbevis (367.756)	974.877

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 3,51%

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2015	17.294.648
Forventet fald i restgæld	311.764
Budgetteret resultat	91.440
	<u>17.697.852</u>

Samlet forventet stigning til fordeling 403.204

Stigning i procent 2,33%



**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

**Note 3 - Langfristet gæld**

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F5, Variabel rente 1,297780 %, Oprindeligt kr. 6.021.000, Næste rentetilpasning 01/01 2019, Lånets restløbetid er 19 år.

Lån ved Nordea Kredit, Cibor 6, Variabel rente -0,16 %, Oprindeligt kr. 12.113.000, Næste rentetilpasning 01/07 2016, Afdragsfrihed til 01/01 2024, Lånets restløbetid er 28 år.

Lån ved Nordea Kredit, Kontantlån 2 %, Kontantrente 2,577845 %, Oprindeligt kr. 4.884.000, Lånets restløbetid er 29 år og 9 mdr.

Til sikkerhed for Nordea Kredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 23.018.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2015 kr. 21.477.050.

## A/S Revision Hatting

### Note 4 - Markedsværdi renteswap

For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 03/09 2014 indgået følgende renteswapaftale med Nordea Bank:

Rentecap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2033, og med fastsat strikerente på 3,0000 % p.a. + tillæg på 1,48 %

Renteswap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2023, og med fastsat rente på 3,0800 % p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2015 udviste negativ værdi på kr. 1.749.257, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien kan være meget svingende fra år til år.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af renteswapaftalerne før deres udløb.

### Note 5 - Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 5 - Nøgleoplysninger (fortsat)

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	20	2.064
B2	0	0
B3	0	0
B4	0	0
B5	0	0
B6	20	2.064

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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle. Ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse af boliger fordeles efter indskud, mens resten af fællesudgifterne fordeles ligeligt efter antal enheder.			

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004/2005

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.000.000	19.380
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	148.591	72

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0



# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	657
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2013	2014	2015	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	214	150	140

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	8.379
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	10.929
K3	Teknisk andelsværdi	19.308

	2013	2014	2015	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	47	1	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	47	1	19

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	42

	2013	2014	2015	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	217	179	174