

## Andelsboligforeningen

### Rosenhøj

8660 Skanderborg

## Årsrapport 2014

9. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2015  
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 2014 - 31/12 2014	8 - 9
Balance pr. 31/12 2014	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.

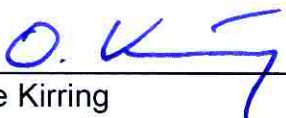
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014.

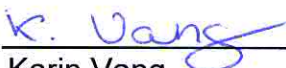
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25/ 2-2015

Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Ole Kiring  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Karin Vang

  
\_\_\_\_\_  
Anette Damgaard Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Bjarne Viborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014, 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.

**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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014 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>27</sup>/2 2015

**A/S Revision Hatting**



Niels Erik Jensen  
Registreret revisor, FSR

## 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 2014 - 31/12 2014

	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014	Budget 1/1 2014 - 31/12 2014	Realiseret 1/1 2013 - 31/12 2013
Boligafgifter	1.497.780	1.497.780	1.497.780
Antenne	0	0	700
Andre indtægter	3.803	0	211
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.501.583</b>	<b>1.497.780</b>	<b>1.498.691</b>
Ejendomsskat	-59.073	-59.074	-55.608
Vandafledningsafgift	-533	0	0
Renovation	-44.966	-44.500	-43.945
El	-6.307	-6.400	-6.343
Forsikringer	-26.127	-26.000	-25.058
Energimærkning	0	-3.000	0
Snerydning og saltning	-802	-3.000	-2.994
Antenne	-3.475	0	0
<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-141.283</b>	<b>-141.974</b>	<b>-133.948</b>
Vedligeholdelse, fællesarealer	-10.120	-10.000	-24.696
Heraf dækket af hensættelser	0	0	3.840
Vedligeholdelse, løbende	-1.984	-1.000	-96.569
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0	96.569
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b>	<b>-12.104</b>	<b>-11.000</b>	<b>-20.856</b>
Kontingenter	-4.473	-4.700	-4.680
Kursus	-840	0	-770
Kontorartikler, porto og gebyr	1.123	-2.000	-2.713
Telefon- og kørselsgodtgørelse	-1.441	-1.000	-1.700
Revision/regnskabsassistance	-15.281	-15.500	-18.093
Møder og sammenkomster	-3.595	-5.000	-8.661
Repræsentation/gaver	-712	-500	-673
Nyanskaffelser	-849	-500	-1.705
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>-26.068</b>	<b>-29.200</b>	<b>-38.995</b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-179.455</b>	<b>-182.174</b>	<b>-193.799</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.322.128</b>	<b>1.315.606</b>	<b>1.304.892</b>

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2014 - 31/12 2014

	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014	Budget 1/1 2014 - 31/12 2014	Realiseret 1/1 2013 - 31/12 2013
Renteindtægter	4.214	0	3.033
Renteudgifter	-24	0	-20
Renter og bidrag til kreditforeninger	-426.542	-398.482	-240.804
Afdrag til kreditforeninger	-370.234	-393.175	-448.202
Renteswap	-594.136	-594.136	-603.863
Låneomkostninger og kurstab	3.100	0	-21.528
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-1.383.622</b>	<b>-1.385.793</b>	<b>-1.311.384</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-61.494</b>	<b>-70.187</b>	<b>-6.492</b>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000
Overført til reservefond	-81.494	-90.187	-26.492
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-61.494</b>	<b>-70.187</b>	<b>-6.492</b>

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2014

Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg	
	31.156.701	31.156.701
	8.843.299	8.843.299
	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	22.238	20.946
	2.820	3.533
	<u>25.058</u>	<u>24.479</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	296	648
	38.252	30.991
	282.603	0
	162.226	143.711
	0	123
	0	202.106
	0	200.803
	0	4.908.756
	<u>483.377</u>	<u>5.487.138</u>
	<b><u>508.435</u></b>	<b><u>5.511.617</u></b>
	<b><u>40.508.435</u></b>	<b><u>45.511.617</u></b>

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2014

<b>PASSIVER</b>		
Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
<b>Reservefond</b>		
	3.045.892	2.675.657
4	-1.973.696	-1.138.524
	8.843.299	8.843.299
	-359.073	-240.683
	709.289	735.781
	<u>-81.494</u>	<u>-26.492</u>
	<u>10.184.217</u>	<u>10.849.038</u>
2	<u>16.708.336</u>	<u>17.373.157</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelse</b>		
	59.591	140.000
	0	-3.840
	0	-96.569
	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>79.591</u>	<u>59.591</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.787.927</u></b>	<b><u>17.432.748</u></b>

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 31/12 2014

### PASSIVER

Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>Gæld</b>		
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, flexlån	4.514.508	4.710.973
Nordea Kredit A/S, nom. 4.922.000, kontantlån	4.748.231	4.922.000
Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, cibor 6 st.	12.113.000	12.113.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	359.073	240.683
<b>4 Markedsværdi renteswap</b>	<u>1.973.696</u>	<u>1.138.524</u>
Langfristet gæld i alt	<u>23.708.508</u>	<u>23.125.180</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Nordea, kto. 6447 965 044, huslejekonto	0	20.595
Skyldig vedr. lån	0	4.921.094
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>12.000</u>	<u>4.953.689</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u><b>23.720.508</b></u>	<u><b>28.078.869</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>40.508.435</b></u>	<u><b>45.511.617</b></u>

5 Nøgleoplysninger

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til dagsværdien. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2013 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>16.708.336</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	700.700
Værdi af andelsbevis (306.352)	784.571
Værdi af andelsbevis (337.054)	863.199
Værdi af andelsbevis (367.756)	941.827
Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-3,83%</u>

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 2014	16.708.336
Forventet fald i restgæld	378.044
Budgetteret resultat	70.448
	<u>17.156.828</u>
Samlet forventet stigning til fordeling	<u>448.492</u>
Stigning i procent	<u>2,68%</u>

## 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 20 år.

Lån ved Nordea Kredit, Kontantlån 3 %, Kontantrente 3,518584 %, Oprindeligt kr. 4.922.000, Lånets restløbetid er 19 år.

Lån ved Nordea Kredit, Cibor 6, Variabel rente 0,37 %, Oprindeligt kr. 12.113.000, Afdragsfrihed til 01/01 2024, Lånets restløbetid er 29 år.

Til sikkerhed for Nordea er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 23.056.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2014 kr. 21.734.812.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 4 - Markedsværdi

For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 3/9 2014 indgået følgende renteswapaftale med Nordea Bank:

Rentecap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/6 2033, og med fastsat strikerente på 3,0000 % p.a. + tillæg på 1,48 %

Renteswap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/6 2023, og med fastsat rente til 3,0800 % p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2014 udviste negativ værdi på kr. 1.973.696, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien er tilbageført ved opgørelse af egenkapitalen efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. 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	Andelsboliger	20	2.064
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	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	19.379,84
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	79.591	38,56

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	725,67

H2	Erhvervslejeindtægter	0
----	-----------------------	---

H3	Boliglejeindtægter	0
----	--------------------	---

	2012	2013	2014	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	254,22	214,01	149,58

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	8.095
K2	Gæld + omsætningsaktiver	11.246
K3	Teknisk andelsværdi	19.341

	2012	2013	2014	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	3,84	46,79	0,96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	3,84	46,79	0,96

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	41

	2012	2013	2014	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	201,39	217,15	179,38