

A/B Østtoppen
8530 Hjortshøj

Årsrapport 2018/2019
Periode 01-07-2018 - 30-06-2019

CVR-nr.: 30293320
J. nr.: 4110

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance, Aktiver	11
Balance, Passiver	12
Noter	13
Noter i.h.t. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018	18
Noter, værdiansættelse af andele (andelskronen)	21

Foreningsoplysninger

Foreningen: A/B Østtoppen
Østergårdstøften 10-46
8530 Hjortshøj

Stiftet: 01-01-2005
Hjemsted: Hjortshøj
CVR-nr.: 30293320
J.nr.: 4110

Formand: Mads Malthesen

Administrator: Laros A/S
Randersvej 204
8200 Aarhus N
J.nr.: 4110
Telefon: 87 30 97 40
E-mail: info@laros.dk

Pengeinstitut: Nordea Danmark A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor: Revision 2 A/S registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Østtoppen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. september 2019

Administrator:

Jette Bøttern Laursen , Laros A/S

Hjortshøj, den

Bestyrelsen

Mads Malthesen , formand

Olaf Rabenschlag

Katrine Scamuzzi

Peter Lund

Helle Hejnstén Nyholm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Østtoppen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østtoppen for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på 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.
- 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.

Viby J, den 16. september 2019

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
registreret revisor
mne1616

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østtoppen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og 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. 300 af 26. marts 2019, 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.

Generelt om indregning om måling.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

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.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "generalforsamlingsbestemte reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld værdiansættes til nominel værdi.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentecappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentecappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien, når ejendommen medtages til anskaffelsesprisen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2018/2019

		Realiseret 2018/2019	Realiseret 2017/2018	Forskel fra 2017/2018 til 2018/2019
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.289.016	1.321.644	-32.628
Diverse indtægter, ejendom		392.559	7.721	384.838
Indtægter i alt		1.681.575	1.329.365	352.210
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	-183.405	-226.290	42.885
Vedligeholdelse, løbende	2	-248.284	-71.981	-176.304
Administrationsomkostninger	3	-269.025	-76.319	-192.706
Omkostninger i alt		-700.714	-374.589	-326.125
Resultat før finansielle poster		980.861	954.776	26.085
Finansielle omkostninger	4	-434.179	-474.844	-40.666
Finansielle poster, netto		-434.179	-474.844	-40.666
Resultat før skat		546.682	479.931	66.751
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Overført til Henlæggelser til vedligehold		150.000	100.000	50.000
Betalte prioritetsafdrag		263.819	259.555	4.264
Overført til "Overført resultat mv."		132.863	120.376	12.486
Disponeret i alt		546.682	479.931	66.751

		Årsrapport 2018/2019	Årsrapport 2017/2018
	Note	Kr.	Kr.
Anlægsaktiver			
Ejendomme	5	35.500.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		35.500.000	35.500.000
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancekonto		12.626	9.494
Periodeafgrænsningsposter		21.484	18.686
Tilgodehavender i alt		34.110	28.180
 Likvide beholdninger			
Nordea 2336-6876909702		1.037.616	712.959
Nordea 2336-6878908838		1.486	5.394
Likvide beholdninger i alt		1.039.102	718.353
 Omsætningsaktiver i alt		 1.073.212	 746.533
 Aktiver i alt		 36.573.212	 36.246.533

		Årsrapport 2018/2019	Årsrapport 2017/2018
	Note	Kr.	Kr.
Egenkapital			
Andelsindskud		7.219.370	7.219.370
Regulering cap-værdi, året		-550.012	-188.128
Overført resultat m.v.		-605.111	-809.401
Opskrivning ejendom		223.025	223.025
Afdrag prioritetsgæld, året		263.819	259.555
I alt		6.551.091	6.704.421
Generalforsamlingsbestemte reserver			
Henlæggelser til vedligeholdelse	6	573.000	423.000
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt		573.000	423.000
Egenkapital i alt		7.124.091	7.127.421
Prioritetsgæld			
Nordea Kredit 20.057.000	7	20.057.000	20.057.000
Nordea Kredit 7.447.000	8	6.539.205	6.803.025
Markedsværdi, rentecap		2.771.645	2.221.633
Prioritetsgæld i alt		29.367.851	29.081.658
Kortfristet gæld			
Øvrig gæld	9	81.270	37.454
Kortfristet gæld i alt		81.270	37.454
Passiver i alt		36.573.212	36.246.533

	Årsrapport 2018/2019	Årsrapport 2017/2018	Forskel fra 2017/2018 til 2018/2019
	Kr.	Kr.	Kr.
1 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	63.280	104.630	-41.350
Vand, vandafgift og kloakafgift	31	775	-744
Renovation	27.653	24.443	3.210
Rottebekæmpelse	888	689	199
Elforbrug	4.683	5.332	-649
Ejendomsforsikring	27.266	27.025	241
Arbejdsskadeforsikring	1.083	1.995	-913
Signalforsyning	38.532	38.532	0
Småanskaffelser	95	400	-305
Gårdanlæg & udenomsarealer	1.845	0	1.845
Ejerlav / gårdlav / karréforening	18.050	19.000	-950
Diverse	0	3.469	-3.469
Driftsudgifter i alt	183.405	226.290	-42.885
2 Vedligeholdelse, løbende			
Maler	31.500	14.948	16.552
Murer	16.031	0	16.031
VVS	146.286	4.515	141.771
Elektriker	1.412	28.945	-27.533
Tømrer	12.640	0	12.640
Brændstof havemaskiner m.m.	399	1.432	-1.033
Haveredskaber	886	9.738	-8.852
Gårdanlæg & udenomsarealer	23.450	20.810	2.640
Låseservice	2.391	0	2.391
Forplejning, arbejdsdag m.m.	13.289	4.913	8.376
Refusion fra forsikring	0	-13.320	13.320
Vedligeholdelsesudgifter i alt	248.284	71.981	176.304

	Årsrapport	Årsrapport	Forskel fra
	Kr.	Kr.	Kr.
3 Administrationsomkostninger			
Bestyrelshonorar, omk. dækn. o. lign.	7.700	7.700	0
Repræsentation, gaver og blomster	0	1.285	-1.285
Porto, print m.v.	1.306	1.306	0
Generalforsamlinger og møder	2.044	3.255	-1.211
Drift IT	303	2.392	-2.089
Administrationshonorar	25.633	25.000	633
Revision	13.750	17.500	-3.750
Regnskabsassistance	0	6.563	-6.563
Rådgiverhonorar	211.523	0	211.523
Bankomkostninger	1.167	1.123	44
Nets (PBS) gebyrer mm.	1.343	1.434	-91
Diverse udgifter	0	5.000	-5.000
Gebyrer	0	75	-75
Kontingenter m/moms	4.256	3.686	570
Administrationsomkostninger i alt	269.025	76.319	192.706
4 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	119.076	156.757	-37.681
Renteudgifter, rentecap	315.103	318.088	-2.985
Finansielle udgifter i alt	434.179	474.844	-40.666

Årsrapport
 2018/2019

Kr.

5 Ejendomme

Anskaffelsessum ejendom	35.276.975
Kostpris pr. 30-06-2019	35.276.975
Opskrivning ejendom i alt	223.025
Regnskabsmæssig værdi pr. 30-06-2019	35.500.000

6 Henlæggelser til vedligeholdelse

Primosaldo	423.000
Henlagt, dette år	150.000
Henlæggelser ultimo	573.000

7 Nordea Kredit 20.057.000

Primosaldo	20.057.000
Prioritetsgæld ultimo	20.057.000

8 Nordea Kredit 7.447.000

Primosaldo	6.803.025
Afdrag, dette år	-263.819
Prioritetsgæld ultimo	6.539.205

Supplerende oplysninger til prioritetsgæld m.v.:

	Nordea Kredit	Nordea Kredit
	7.447.000	20.057.000
Lån, valuta	DKK	DKK
Lån, type	Obl. Var. Rt	Obl. Var. Rt
Hovedstol (opr.)	7.447.000	20.057.000
Renteprocent p.a. ekskl. bidrag	-0,3200%	-0,3200%
Restløbetid	25,50	25,50
Næste rentetilpasning	01-01-2020	01-01-2020
Pantebrevsrestgæld	6.539.205	20.057.000
Periodens indeksering	0	0
Obligationsrestgæld	6.539.205	20.057.000
Officiel kurs	100,565	100,565
Kursværdi	6.576.152	20.170.322
Afdrag	263.819 kr	0 kr
Prioritetsrenter og bidrag	29.823 kr	89.254 kr
Næste års afdrag forventes at udgøre:	266.942 kr	0 kr
Næste års prioritetsrenter og bidrag forventes at udgøre:	22.233 kr	68.194 kr

Foreningen har pr. 30-06-2019 ingen renteswapaftaler.

Lånene i Nordea er rentesikret til 3,44% (rente loft 2,25% med tillæg af renteloft præmie 1,19%)

Markedsværdiopgørelse for rentecapaftale(r) i alt	-2.771.645 kr
---	----------------------

Garantistillelser:

Garantistillelser for andelsboliglån i alt	0 kr
--	-------------

Sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. kr. 26.596.205 er der givet pant i andelsboligforeningens ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsætningen udgør kr. 35.500.000.

Der er tinglyst et ejerpantebrev nominelt kr. 3.000.000 til sikkerhed for Nordea.

Årsrapport
2018/2019

9 Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	69.187
Kreditorer	12.083
Periodeafgrænsningsposter	0
Øvrig gæld i alt	81.270

10 Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger	19	2097
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6 I alt	19	2097

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 boligafgift?		x		x
C3 <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i> Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter med hensyn til ydelsen på realkreditlånet, ejendomsskat, vedligehold bygninger og hensættelser hvorimod udgiften til øvrig drift betales pr. bolig med lige stort beløb pr. bolig.				

År

D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår	2007

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

	Sæt Kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

	Kr	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.276.975	16.823
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	573.000	273

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	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.		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	615
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	Forrige år 2016/2017 kr. pr. m ²	Sidste år 2017/2018 kr. pr. m ²	I år 2018/2019 kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	351	229	261

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	4.339
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	13.532
K3	Teknisk andelsværdi	17.871

	<i>Forrige år 2016/2017</i>	<i>Sidste år 2017/2018</i>	<i>I år 2018/2019</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	19	34	118
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	19	34	118

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17
--	----

	<i>Forrige år 2016/2017</i>	<i>Sidste år 2017/2018</i>	<i>I år 2018/2019</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	123	124	126

11 Værdiansættelse af andele (andelskronen):

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

Metode 1 - Anskaffelsespris: 35.276.975 kr.

Andelsværdien er beregnet ud fra vedtægternes § 15, idet værdiansættelsen er baseret på at ejendommen medtages til anskaffelsesprisen med tillæg af værdien af forbedringer fortaget på ejendommen, jf. ABL § 5 stk. 2 litra a.

Metode 2 - Valuarvurdering: Ingen

Andelsværdien er beregnet ud fra vedtægternes § 15, idet værdiansættelsen er baseret på at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. ABL § 5 stk. 2 litra b.

Metode 3 - Offentlig vurdering: 35.500.000 kr. gældende pr.: 31-12-2017

Andelsværdien er beregnet ud fra vedtægternes § 15, idet værdiansættelsen er baseret på at ejendommen medtages til den seneste ansatte kontante ejendomsvurdering, jf. ABL § 5 stk. 2 litra c.

Ved den senest ansatte værdi forstås værdien ansat ved den almindelige vurdering, seneste årsvurdering eller § 4 vurdering.

Andelsboligforeningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelskronen opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
	Kr.	Kr.	Kr.
Egenkapital ifølge balancen (uden opskrivning)	6.551.091		6.551.091
<u>Korrektion vedr. ejendommen</u>			
Regulering af ejendommens værdi	-223.025		0
<u>Kursregulering:</u>			
Kursregulering af prioritetsrestgæld	0		-150.269
Markedsværdiopgørelse, rentecap	2.771.645		0
Korrigeret Egenkapital herefter	9.099.711		6.400.822
Oprindeligt indskud fra andelshavere	7.219.370		7.219.370
Beregnet andelskrone	1,260		0,89

Bestyrelsen forslår, at andelenes værdi fastsættes ud fra Metode 1.

Andelskronen: 1,260

Andelskronen er gældende i perioden indtil næste generalforsamling.

Ny andelsværdi fastsat ud fra en andelskrone på: 1,260

Andel	BBR Areal	Oprindeligt indskud	Fordelings- nøgle i pct.	Ny andels- værdi
Østergårdstoft 10	128	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 12	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 14	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 16	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 18	128	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 20	126	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 22	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 24	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 26	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 28	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 30	124	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 32	126	430.750	5,97%	542.942
Østergårdstoft 34	86	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 36	85	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 38	85	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 40	85	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 42	85	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 44	85	292.910	4,06%	369.201
Østergårdstoft 46	86	292.910	4,06%	369.201
I alt	2.097	7.219.370	100,00%	9.099.711

Pris ved overdragelse/salg af andel

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelser ikke må kræves en højere pris for andelen, end den der følger af formueberegningen i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimal prissystem. Bemærk også at der kan være behov for reduktion af maksimaprisen, hvis der er indtruffet begivenheder, som efter regnskabsårets afslutning påvirker andelskronen negativt. Dette gælder også, såfremt der er truffet beslutning om begivenheder, som på et senere tidspunkt, vil påvirke andelskronen negativt (f.eks. større vedligeholdelsesarbejder, som ikke dækkes af årets boligafgifter eller saldo på hensatte midler).

Endvidere henledes opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf anbefales de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 4 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er optegnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal uddeles på den årlige generalforsamling. Disse nøgleoplysninger følger her:

	Sæt Kryds	Anskaffelses-	Valuar-	Offentlig
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af	X		

		Kr	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.276.975	16.823
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	573.000	273

	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift 615

	Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi 4.339
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver 13.532
K3	Teknisk andelsværdi 17.871

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/ reovering	
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jette Bøttern Laursen

Som Økonomiansvarlig NEM ID
RID: 26334306
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2019 kl.: 08:46:19
Underskrevet med NemID

Mads Lyng Malthesen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-413914345831
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2019 kl.: 13:34:18
Underskrevet med NemID

Katrine Anbo Scamuzzi

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-857312571207
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 14:45:08
Underskrevet med NemID

Helle Nyholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-141712550204
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 16:22:41
Underskrevet med NemID

Olaf Rabenschlag

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-730112523877
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 21:57:10
Underskrevet med NemID

Peter Lund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-719053135857
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2019 kl.: 08:20:35
Underskrevet med NemID

Irene Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1157374564421
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2019 kl.: 14:16:49
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a9983149Tzgr26715649