

**ABF Østtoppen, Hjortshøj**

Østergårdstøften 10-46, 8530 Hjortshøj

**Årsrapport for 2010/2011**

(5. regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2011

---

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning .....	4
Foreningsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver .....	12
Noter.....	13



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010/2011 for ABF Østtoppen, Hjortshøj.

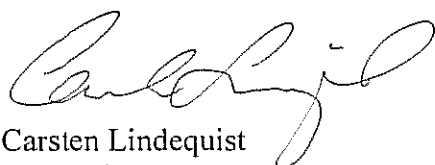
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 5. oktober 2011

Bestyrelse:

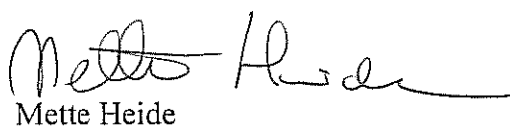


Carsten Lindequist  
formand

Jonas Hallberg



Sten Madsen



Mette Heide



Birgitte Errendal



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i ABF Østtoppen, Hjortshøj

#### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Østtoppen, Hjortshøj for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

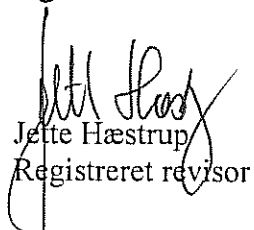
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Viby J den 5. oktober 2011

**Revision 2 A/S**  
registrerede revisorer

  
Jette Hæstrup  
Registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen:</b>	ABF Østtoppen, Hjortshøj Østergårdstoftens 10-46 8530 Hjortshøj
	Cvr.nr.: 30293320 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse:</b>	Carsten Lindequist Jonas Hallberg Sten Madsen Mette Heide Birgitte Errendal
<b>Revision:</b>	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J
	Kontaktpersoner: Jette Hæstrup Anita Møller
<b>Pengeinstitutter:</b>	Nordea



## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Foreningens hovedaktivitet er udlejning af boliger til andelshavere.

### **Usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2010/2011**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2010/2011.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten for 2010/2011 udviser et resultat på kr. 7.490, som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Egenkapitalen andrager pr. 30. juni 2011 kr.7.728.950 mod kr. 9.221.460 i forrige regnskabsår, primært fordi den kontante ejendomsværdi pr. 1/10 2010 er faldet med kr. 1.500.000.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Østtoppen, Hjortshøj for 2010/11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger der følger af foreningens særlige karakter, samt lov om andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningen har valgt fra regnskabsklasse C at vise ledelsesberetning samt anlægsnote for materielle anlægsaktiver.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Terminsydelser

De samlede terminsydelser udgiftsføres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Balance**

**Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er medtaget til den seneste kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da den ved normal vedligeholdelse ikke forventes at falde i værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter lejeindtægter m.v. vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2010 til 30. JUNI 2011

	2010/11	2009/10
<b>INDTÆGTER</b>		
Boligafgift .....	1.584.822	1.553.508
Gebyr ved overdragelse.....	0	5.000
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>1.584.822</b>	<b>1.558.508</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>		
1 Terminsydelse .....	(1.233.620)	(1.206.267)
2 Omkostninger vedrørende ejendommen .....	(185.409)	(161.741)
3 Administrationsomkostninger .....	(60.357)	(54.254)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(1.479.386)</b>	<b>(1.422.262)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>105.436</b>	<b>136.246</b>
<b>FINANSIERING</b>		
4 Finansieringsindtægter .....	0	33
5 Finansieringsomkostninger .....	(32.946)	(37.533)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(32.946)</b>	<b>(37.500)</b>
<b>Resultat før hensættelser .....</b>	<b>72.490</b>	<b>98.746</b>
6 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen .....	(65.000)	(65.000)
<b>Årets resultat .....</b>	<b>7.490</b>	<b>33.746</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2011  
AKTIVER

	2010/11	2009/10
ANLÆGSAKTIVER		
7 Grunde og bygninger.....	36.000.000	37.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>36.000.000</b>	<b>37.500.000</b>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
8 Periodeafgrænsningsposter.....	23.610	6.896
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>23.610</b>	<b>6.896</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>36.023.610</b>	<b>37.506.896</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2011  
PASSIVER

	2010/11	2009/10
EGENKAPITAL		
9 Egenkapital .....	<b>7.728.950</b>	<b>9.221.460</b>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
10 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen .....	280.000	215.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>280.000</b>	<b>215.000</b>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
11 Prioritetsgæld .....	27.353.000	27.353.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>27.353.000</b>	<b>27.353.000</b>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
12 Kreditinstitutter .....	643.708	698.076
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.000	14.000
14 Øvrig anden gæld .....	1.952	5.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>661.660</b>	<b>717.436</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>28.014.660</b>	<b>28.070.436</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>36.023.610</b>	<b>37.506.896</b>
15 Eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Andelshaverindskud		



## NOTER

	2010/11	2009/10
<b>1 Terminsydelser</b>		
Prioritetsrenter .....	1.233.620	1.206.267
<b>Terminsydelser i alt.....</b>	<b>1.233.620</b>	<b>1.206.267</b>
<b>2 Omkostninger vedrørende ejendommen</b>		
Ejendomsskat .....	94.923	88.713
Forsikring .....	21.371	19.704
Renovation .....	36.734	36.608
Vedligeholdelse .....	27.953	13.732
Mindre nyanskaffelser .....	1.295	0
El og vand, fælles .....	3.059	2.895
Kabel tv .....	28.004	24.276
Indbetalt Kabel tv .....	(27.930)	(24.187)
<b>Omkostninger vedrørende ejendommen i alt .....</b>	<b>185.409</b>	<b>161.741</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler samt telefon m.v. ....	7.487	7.800
Mødeudgifter .....	3.980	2.929
Revisorhonorar, inkl. rest fra tidl. år .....	14.000	15.500
Bogføring .....	9.094	0
Advokathonorar m.v. ....	(360)	16.900
Honorar, energimærkning .....	15.563	0
Kontingenter ABF .....	3.420	3.249
Grundejerforeningen .....	7.173	7.876
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>60.357</b>	<b>54.254</b>
<b>4 Finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter pengeinstitutter .....	0	33
<b>Finansieringsindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>5 Finansieringsomkostninger</b>		
Renteudgifter pengeinstitutter .....	32.946	37.533
<b>Finansieringsomkostninger i alt.....</b>	<b>32.946</b>	<b>37.533</b>



## NOTER

	2010/11	2009/10
<b>6 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen</b>		
Ordinær hensættelse .....	65.000	65.000
<b>Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt .....</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>
<b>7 Grunde og bygninger</b>		
Kontant ejendomsværdi 1/10 2010 .....	36.000.000	37.500.000
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>	<b>36.000.000</b>	<b>37.500.000</b>
<b>8 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger.....	7.658	6.896
Tilgodehavende boligafgift .....	15.952	0
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt.....</b>	<b>23.610</b>	<b>6.896</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
Andelshaverindskud .....	7.219.370	7.219.370
Opskrivningsfond ejendom .....	723.025	2.223.025
Overført overskud eller tab, primo .....	(220.935)	(254.681)
Årets resultat .....	7.490	33.746
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>7.728.950</b>	<b>9.221.460</b>
<b>10 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen</b>		
Hensættelser, primo.....	215.000	150.000
Årets ændring i hensættelser .....	65.000	65.000
<b>Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt .....</b>	<b>280.000</b>	<b>215.000</b>



RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2010 til 30. JUNI 2011

	2010/11	2009/10
<b>11 Prioritetsgæld</b>		
Nordea opr. 27.353.000, 4% obligationslån (afdragsfrit).....	27.353.000	27.353.000
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>27.353.000</b>	<b>27.353.000</b>
 Kursværdien andrager kr. 28.471.738 Restløbetid 4½ år.		
<b>12 Kreditinstitutter</b>		
Nordea 909 702 .....	643.596	698.967
Nordea 908 838 .....	112	(891)
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<b>643.708</b>	<b>698.076</b>
 <b>13 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Bogføring, hensat .....	3.000	0
Revisorhonorar, anslået.....	13.000	14.000
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>16.000</b>	<b>14.000</b>
 <b>14 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger .....	1.952	5.360
<b>Øvrig anden gæld i alt.....</b>	<b>1.952</b>	<b>5.360</b>
 <b>15 Eventualposter mv.</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
 <b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ejerpantebrev opr. 900.000 til sikkerhed for bankgæld.		
 <b>17 Andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 19 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 7.219.370.		

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2011 maksimalt kr. **0,91**, hvilket beløb fremkommer på følgende måde. Ejendommen er medtaget til den offentlige kontante ejendomsvurdering.



## NOTER

<b>Andelshaverindskud .....</b>	<b>7.219.370</b>
Egenkapital .....	7.728.950
Korrektion vedrørende:	
Kursregulering prioritetsgæld .....	<u>-1.118.738</u>
<b>Korrigeret egenkapital herefter .....</b>	<b>6.610.212</b>
	=====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $\frac{6.610.212}{7.219.370} = \underline{\underline{0,91}}$  (s.å. 0,96)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage følgende:

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2011	*Vedtaget andelsværdi jfr. årsrapport 2009/2010
Boligtype A 125 m <sup>2</sup> .....	430.750	391.982	413.520
Boligtype B 85 m <sup>2</sup> .....	292.910	266.548	281.194
	-----	-----	-----

\*Vedtaget andelskrone 0,96.

Såfremt værdiansættelsen af andelskronen i stedet for var baseret på, at ejendommen skulle medtages til anskaffelsessummen, ville andelskronen pr. 30/6 2011 maksimalt andrage **0,97**.

Beregningen ser således ud:

Egenkapital .....	7.728.950
Korrektion vedrørende:	
Ejendom reguleres til kontant anskaffelsessum.....	<u>(723.025)</u>
<b>Korrigeret egenkapital herefter .....</b>	<b>7.005.925</b>
	=====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $\frac{7.005.925}{7.219.370} = \underline{\underline{0,97}}$  (s.å. 0,96)



## NOTER

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage følgende:

	Oprindeligt Andelshaver indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2011	*Vedttaget andelsværdi jfr. årsrapport 2009/2010
Boligtype A 125 m <sup>2</sup> .....	430.750	417.827	413.520
Boligtype B 85 m <sup>2</sup> .....	292.910	284.122	281.194
	-----	-----	-----

\*Vedttaget andelskrone 0,96

Med henvisning til vedtægternes §15.6 kan der for nedennævnte andelsboliger tillægges følgende beløb, som andelshaverne har betalt for gavlvinduer.

Anskaffelsessummen for gavlvinduer udgør følgende:

Bolig A10 - Østergårdstoftens 10:	kr. 35.000,00
Bolig A18 - Østergårdstoftens 18:	kr. 30.575,00
Bolig A20 - Østergårdstoftens 20:	kr. 22.500,00
Bolig A32 - Østergårdstoftens 32:	kr. 30.000,00
Bolig B34 - Østergårdstoftens 34:	kr. 15.000,00
Bolig B46 - Østergårdstoftens 46:	kr. 15.000,00

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Vi skal endvidere henlede 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 retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil

