

*ABF Østtoppen, Hjortshøj
Østergårdstøften 10-46
8530 Hjortshøj*

CVR-nummer: 30 29 33 20

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017*

(11. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2017

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for ABF Østtoppen, Hjortshøj	22



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Østtoppen, Hjortshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 11. september 2017

Bestyrelse



Peter Møller-Hansen
Formand

Helle Nyholm

Katrine Scamuzzi



Tine Christensen



Mads Malthesen



ABF Østtoppen, Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Østtoppen, Hjortshøj.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Østtoppen, Hjortshøj for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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, andelsboliglovens § 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 regnskabsbrugerne 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 skepsis under revisionen. Herudover:



ABF Østtoppen, Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 11. september 2017

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



Irene Madsen
registreret revisor



ABF Østtoppen, Hjortshøj

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ABF Østtoppen, Hjortshøj Østergårdstøften 10-46 8530 Hjortshøj
	E-mail: admin@osttop.dk
	CVR-nr: 30 29 33 20
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Peter Møller-Hansen, formand Katrine Scamuzzi Mads Malthesen Helle Nyholm Tine Christensen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 E 8260 Viby J



ABF Østtoppen, Hjortshøj

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2016/17.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Østtoppen, Hjortshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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. 2 af 6. januar 2015, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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 amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap).



ABF Østtoppen, Hjortshøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om renteloft (rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecap 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.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

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



ABF Østtoppen, Hjortshøj

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
1 Indtægter, andelshavere.....	1.548.436	1.562.962
2 Øvrige indtægter.....	10.000	0
Indtægter i alt.....	1.558.436	1.562.962
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(135.120)	(135.160)
4 Forbrugsafgifter.....	(43.330)	(44.516)
5 Renholdelse.....	(17.100)	(15.200)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(31.544)	(46.156)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	(363.915)
8 Salgsomkostninger.....	(425)	0
9 Administrationsomkostninger.....	(51.695)	(49.486)
10 Øvrige foreningsomkostninger.....	(35.720)	(7.087)
Omkostninger i alt.....	(314.934)	(661.520)
Resultat før finansielle poster.....	1.243.502	901.442
11 Finansieringsomkostninger.....	(506.485)	(1.047.824)
Finansiering i alt.....	(506.485)	(1.047.824)
Årets resultat.....	737.017	(146.382)
Forslag til resultatdisponering:		
Ordinær hensættelse.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	0	(365.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	257.005	127.415
Overført restandel af årets resultat.....	380.012	(8.797)
Resultatdisponering i alt.....	737.017	(146.382)



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
 AKTIVER

	2016/17	2015/16
12 Ejendommen, matr. nr. 3ln, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering	35.500.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	35.500.000	35.500.000
Anlægsaktiver.....	35.500.000	35.500.000
13 Periodeafgrænsningsposter	8.919	12.570
Tilgodehavender i alt.....	8.919	12.570
14 Likvide beholdninger.....	506.268	67.431
Omsætningsaktiver	515.187	80.001
AKTIVER.....	36.015.187	35.580.001



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2016/17	2015/16
Andelsindskud	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	223.025	223.025
Overført resultat m.v.	(929.777)	(2.146.255)
	6.512.618	5.296.140
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	323.000	223.000
Andre reserver i alt	323.000	223.000
15 Egenkapital	6.835.618	5.519.140
16 Prioritetsgæld.....	29.153.085	29.989.552
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.153.085	29.989.552
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
18 Øvrig anden gæld	8.984	53.809
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.484	71.309
Gældsforpligtelser	29.179.569	30.060.861
PASSIVER	36.015.187	35.580.001
19 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2016/17	2015/16
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.548.436	1.562.962
Indtægter, andelshavere i alt	1.548.436	1.562.962
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	10.000	0
Øvrige indtægter i alt	10.000	0
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	106.726	107.474
Forsikringer	28.394	27.686
Ejendomsskat og forsikringer i alt	135.120	135.160
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	24.126	25.273
El og vand, fælles	5.710	6.091
Antenne	49.062	48.876
Indbetalt antenne	(35.568)	(35.724)
Forbrugsafgifter i alt	43.330	44.516
5 Renholdelse		
Grundejerforening	17.100	15.200
Renholdelse i alt	17.100	15.200
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	27.651	43.853
Småanskaffelser	3.893	2.303
Vedligeholdelse, løbende i alt	31.544	46.156
7 Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Montering af vindskeder	0	363.915
Vedligeholdelse, genopretning og reovering i alt	0	363.915



NOTER

	2016/17	2015/16
8 Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	425	0
Salgsomkostninger i alt	425	0
9 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	0	388
IT-udgifter	3.199	0
Telefon	7.700	7.700
Porto	(1)	289
Administrationshonorar	23.297	21.109
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	20.000
Administrationsomkostninger i alt	51.695	49.486
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter, incl. jubilæumsfest	31.398	3.477
ABF kontingent	3.648	3.610
ABF kursus	674	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	35.720	7.087
11 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter pengeinstitutter	78	3.690
Rentesikring	321.955	162.537
Gebyrer m.v.	5.784	2.684
Låneomkostninger	0	42.595
Kurstab på lån, lagerprincip	0	89.388
Prioritetsrenter, kreditforeninger	178.668	746.930
Finansieringsomkostninger i alt	506.485	1.047.824



ABF Østtoppen, Hjortshøj

NOTER

	2016/17	2015/16
12 Ejendommen, matr. nr. 3In, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering		
Kostpris, primo.....	35.276.975	35.276.975
Kostpris i alt	35.276.975	35.276.975
Opskrivninger, primo.....	223.025	223.025
Opskrivninger i alt	223.025	223.025
Ejendommen, matr. nr. 3In, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering i alt.....	35.500.000	35.500.000
13 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	8.919	12.570
Periodeafgrænsningsposter i alt	8.919	12.570
14 Likvide beholdninger		
Nordea 909 702.....	488.133	63.102
Nordea 908 838	18.135	4.135
Nordea omprioriteringskonto 164 297	0	194
Likvide beholdninger i alt	506.268	67.431



NOTER

	2016/17	2015/16
15 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	7.219.370	7.219.370
	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo.....	223.025	223.025
	223.025	223.025
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(2.146.256)	(1.045.625)
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	579.462	(1.219.248)
Betalte prioritetsafdrag.....	257.005	127.415
Rest årets resultat.....	380.012	(8.797)
	(929.777)	(2.146.255)
Egenkapital før andre reserver.....	6.512.618	5.296.140
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	223.000	488.000
Årets tilgang.....	100.000	100.000
Årets afgang	0	(365.000)
	323.000	223.000
Egenkapital i alt	6.835.618	5.519.140



NOTER

	2016/17	2015/16
16 Prioritetsgæld		
Nordea opr. 7.447.000, obligationslån, var. rente pt. 0,02%.....	7.062.580	7.319.585
Nordea opr. 20.057.000, obligationslån, var. rente pt. 0,02% (afdragsfrit indtil 1/1.2025).....	20.057.000	20.057.000
Rentecap, værdiregulering ved indregning, primo	2.612.967	1.393.719
Rentecap, årets værdiregulering	(579.462)	1.219.248
Prioritetsgæld i alt	29.153.085	29.989.552
<p>Næste rentetilpasning 1/7 2018 Bidragssats 0,66 %</p> <p>Kursværdien andrager kr. 29.280.547 inkl. rentecap. Restløbetid 27 ½ år.</p> <p>Lånene i Nordea er rentesikret til 3,44% (rente loft 2,25% med tillæg af renteloft præmie 1,19%) excl bidrag frem til 30. december 2030. Den samlede markedsværdi andrager pr. 30/ 2017 iflg. meddelt markedsværdirapport fra Nordea Kredit kr. -2.033.505</p>		
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	17.500	17.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	17.500	17.500
18 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	7.721	53.809
Mellemregning ved salg af andele.....	1.263	0
Øvrig anden gæld i alt.....	8.984	53.809

19 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et ejerpantebrev nominelt kr. 3.000.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 27.119.580 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør kr. 35.500.000

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



NOTER

2016/17

2015/16

21 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 19 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 7.219.370.

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2017 maksimalt kr. 1,15, hvilket beløb fremkommer på følgende måde. Ejendommen er medtaget til anskaffelsessummen.

Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		6.512.618
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum.....	35.276.975	
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering	-35.500.000	-223.025
Negativ markedsværdi rentecap, tilbageført		2.033.505
Korrigeret egenkapital herefter		8.323.098

$$\text{Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone} = \frac{8.323.098}{7.219.370} = \underline{\underline{1,15}} \text{ (s.å. 1,06)}$$

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

	Oprindeligt Andelshaver indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2017	*Vedttaget andelsværdi jfr. årsrapport 2015/2016
Boligtype A 125 m ² (12 stk.).....	430.750	496.605	458.597
Boligtype B 85 m ² (7 stk.).....	292.910	337.591	311.846

*Vedttaget andelskrone 1,06

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



NOTER

2016/17

2015/16

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.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

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.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30. juni 2017			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2017			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2016 - 30. juni 2017			
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		19	2.097	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		19	2.097	
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		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Vedr. ydelser på realkredit fordeles efter bolig-m ² . Driftsomkostninger fordeles ligeligt pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2007
E				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



ABF Østtoppen, Hjortshøj

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		35.276.975	16.823
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		323.000	154
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1
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			738
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-14	-70	351
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			3.969
K2	Gæld - omsætningsaktiver			13.669
K3	Teknisk andelsværdi			17.638



ABF Østtoppen, Hjortshøj

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	57	22	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)		174	
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	57	196	15
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			18
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	61	123

