

A/B Østtoppen
8530 Hjortshøj

Årsrapport 2017/2018
Periode 01-07-2017 - 30-06-2018

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. 2 af 6. januar 2015	18
Noter, værdiansættelse af andele (andelskronen)	21

Foreningsoplysninger

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

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

Formand: Peter Møller Hansen

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 2017/2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2018.

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 11. september 2018

Administrator:

Jette Bøttern Laursen , Laros A/S

Hjortshøj, den

Bestyrelsen

Peter Møller Hansen , formand

Mads Malthesen

Katrine Scamuzzi

David Thore Gravesen

Helle Hejnsten 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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 11. september 2018

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. 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.

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 i beregningen af andelsværdien.

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. 2 af 6. januar 2015 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 2017/2018

		Realiseret 2017/2018	Realiseret 2016/2017	Forskel fra 2016/2017 til 2017/2018
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.321.644	1.548.436	-226.792
Antennebidrag		0	35.568	-35.568
Diverse indtægter, ejendom		7.721	10.000	-2.279
Indtægter i alt		1.329.365	1.594.004	-264.639
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	-226.290	-231.118	4.829
Vedligeholdelse, løbende	2	-71.981	-39.920	-32.061
Administrationsomkostninger	3	-76.319	-85.248	8.929
Omkostninger i alt		-374.589	-356.286	-18.303
Resultat før finansielle poster		954.776	1.237.718	-282.942
Finansielle omkostninger	4	-474.844	-500.701	-25.857
Finansielle poster, netto		-474.844	-500.701	-25.857
Resultat før skat		479.931	737.017	-257.086
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Overført til Henlæggelser til vedligehold		100.000	100.000	0
Betalte prioritetsafdrag		259.555	257.005	2.550
Overført til "Overført resultat mv."		120.376	380.012	-259.636
Disponeret i alt		479.931	737.017	-257.086

		Årsrapport 2017/2018	Årsrapport 2016/2017
	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		9.494	0
Periodeafgrænsningsposter		18.686	8.919
Tilgodehavender i alt		28.180	8.919
 Likvide beholdninger			
Nordea 2336-6876909702		712.959	488.133
Nordea 2336-6878908838		5.394	18.135
Likvide beholdninger i alt		718.353	506.268
 Omsætningsaktiver i alt		 746.533	 515.187
 Aktiver i alt		 36.246.533	 36.015.187

		Årsrapport 2017/2018	Årsrapport 2016/2017
	Note	Kr.	Kr.
Egenkapital			
Andelsindskud		7.219.370	7.219.370
Regulering cap-værdi, året		-188.128	579.462
Overført resultat m.v.		-809.401	-1.766.244
Opskrivning ejendom		223.025	223.025
Afdrag prioritetsgæld, året		259.555	257.005
I alt		6.704.421	6.512.618
Generalforsamlingsbestemte reserver			
Henlæggelser til vedligeholdelse	6	423.000	323.000
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt		423.000	323.000
Egenkapital i alt		7.127.421	6.835.618
Prioritetsgæld			
Nordea Kredit 20.057.000	7	20.057.000	20.057.000
Nordea Kredit 7.447.000	8	6.803.025	7.062.580
Markedsværdi, rentecap		2.221.633	2.033.505
Prioritetsgæld i alt		29.081.658	29.153.086
Kortfristet gæld			
Øvrig gæld	9	37.454	26.484
Kortfristet gæld i alt		37.454	26.484
Passiver i alt		36.246.533	36.015.187

	Årsrapport 2017/2018	Årsrapport 2016/2017	Forskel fra 2016/2017 til 2017/2018
	Kr.	Kr.	Kr.
1 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	104.630	106.726	-2.096
Vand, vandafgift og kloakafgift	775	0	775
Renovation	24.443	24.126	317
Rottebekæmpelse	689	0	689
Elforbrug	5.332	0	5.332
Ejendomsforsikring	27.025	28.394	-1.369
Andre forsikringer	1.995	0	1.995
Signalforsyning	38.532	49.062	-10.530
Foreningens andel af varme	0	5.710	-5.710
Småanskaffelser	400	0	400
Ejerlav / gårdlav / karréforening	19.000	17.100	1.900
Diverse	3.469	0	3.469
Driftsudgifter i alt	226.290	231.118	-4.829
2 Vedligeholdelse, løbende			
Maler	14.948	0	14.948
VVS	4.515	5.178	-664
Elektriker	28.945	3.098	25.847
Tømrer	0	3.513	-3.513
Brændstof havemaskiner m.m.	1.432	0	1.432
Haveredskaber	9.738	0	9.738
Gårdanlæg & udenomsarealer	20.810	12.208	8.603
Forplejning, arbejdsdag m.m.	4.913	8.376	-3.463
Selvrisiko forsikringskader	0	7.548	-7.548
Refusion fra forsikring	-13.320	0	-13.320
Vedligeholdelsesudgifter i alt	71.981	39.920	32.061

	Årsrapport 2017/2018 Kr.	Årsrapport 2016/2017 Kr.	Forskel fra 2016/2017 til 2017/2018 Kr.
3 Administrationsomkostninger			
Uddannelse og kurser, personale	0	674	-674
Bestyrelseshonorar, omk. dækn. o. lign.	7.700	7.700	0
Repræsentation, gaver og blomster	1.285	0	1.285
Porto, print m.v.	1.306	0	1.306
Generalforsamlinger og møder	3.255	23.022	-19.767
Drift IT	2.392	356	2.036
Administrationshonorar	25.000	0	25.000
Revision	17.500	17.500	0
Regnskabsassistance	6.563	23.297	-16.734
Bankomkostninger	1.123	0	1.123
Nets (PBS) gebyrer mm.	1.434	0	1.434
Diverse udgifter	5.000	425	4.575
Gebyrer	75	5.784	-5.709
Kontingenter m/moms	3.686	6.492	-2.806
Administrationsomkostninger i alt	76.319	85.248	-8.929
4 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	0	78	-78
Renteudgifter, prioritetslån	156.757	178.668	-21.911
Renteudgifter, rentecap	318.088	321.955	-3.868
Finansielle udgifter i alt	474.844	500.701	-25.779

Årsrapport
 2017/2018

Kr.

5 Ejendomme

Anskaffelsessum ejendom	35.276.975
Kostpris pr. 30-06-2018	35.276.975
Opskrivning ejendom i alt	223.025
Regnskabsmæssig værdi pr. 30-06-2018	35.500.000

6 Henlæggelser til vedligeholdelse

Primosaldo	323.000
Henlagt, dette år	100.000
Henlæggelser ultimo	423.000

7 Nordea Kredit 20.057.000

Primosaldo	20.057.000
Prioritetsgæld ultimo	20.057.000

8 Nordea Kredit 7.447.000

Primosaldo	7.062.580
Afdrag, dette år	-259.555
Prioritetsgæld ultimo	6.803.025

Supplerende oplysninger til prioritetsgæld m.v.:

	Nordea Kredit 7.447.000	Nordea Kredit 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	-0,1200%	-0,1200%
Restløbetid	26,50	26,50
Næste rentetilpasning	01-07-2018	01-07-2018
Pantebrevsrestgæld	6.803.025	20.057.000
Obligationsrestgæld	6.803.025	20.057.000
Officiel kurs	100,002	100,002
Kursværdi	6.803.161	20.057.401
Afdrag	259.555 kr	0 kr
Prioritetsrenter og bidrag	40.426 kr	116.331 kr
Næste års afdrag forventes at udgøre:	264.319 kr	0 kr
Næste års prioritetsrenter og bidrag forventes at udgøre:	28.827 kr	86.245 kr

Rentecapftaler:

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

Markedsværdioppgørelse for rentecapftale(r) i alt	-2.221.633 kr
---	----------------------

Garantistillelser:

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

Sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. kr. 26.860.025 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
2017/2018

Kr.

9 Øvrig gæld

Skyldige omkostninger

17.500

Kreditorer

19.954

Øvrig gæld i alt
37.454

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 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	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 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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	423.000	202

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	630
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år 2015/2016 kr. pr. m ²	Sidste år 2016/2017 kr. pr. m ²	I år 2017/2018 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	70	351	229

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.150
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	13.530
K3 Teknisk andelsværdi	17.680

	<i>Forrige år 2015/2016</i>	<i>Sidste år 2016/2017</i>	<i>I år 2017/2018</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	22	19	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	174	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	196	19	34

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18
--	----

	<i>Forrige år 2015/2016</i>	<i>Sidste år 2016/2017</i>	<i>I år 2017/2018</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	61	123	124

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)	6.704.421		6.704.421
<u>Korrektion vedr. ejendommen</u>			
Regulering af ejendommens værdi	-223.025		0
<u>Kursregulering:</u>			
Kursregulering af prioritetsrestgæld	0		-537
Markedsværtdiopgørelse, rentecap	2.221.633		0
Korrigeret Egenkapital herefter	8.703.029		6.703.884
Oprindeligt indskud fra andelshavere	7.219.370		7.219.370
Beregnet andelskrone	1,206		0,93

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

Andelskronen: 1,206

Andelskronen er gældende i perioden indtil næste generalforsamling.

Ny andelsværdi fastsat ud fra en andelskrone på: 1,206

Andel	BBR Areal	Oprindeligt indskud	Fordelings- nøgle i pct.	Ny andels- værdi
Østergårdstoften 10	128	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 12	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 14	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 16	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 18	128	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 20	126	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 22	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 24	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 26	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 28	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 30	124	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 32	126	430.750	5,97%	519.274
Østergårdstoften 34	86	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 36	85	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 38	85	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 40	85	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 42	85	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 44	85	292.910	4,06%	353.106
Østergårdstoften 46	86	292.910	4,06%	353.106
I alt	2.097	7.219.370	100,00%	8.703.029

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.

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: 28-09-2018 kl.: 11:42:25
Underskrevet med NemID

Johannes Peter Møller-Hansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
RID: 29129254
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 12:09:35
Underskrevet med NemID

Mads Malthesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-413914345831
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2018 kl.: 11:18:36
Underskrevet med NemID

Katrine Anbo Scamuzzi

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-857312571207
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2018 kl.: 20:59:00
Underskrevet med NemID

David Thore Gravesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-675628010528
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2018 kl.: 22:55:52
Underskrevet med NemID

Helle Nyholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-141712550204
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2018 kl.: 09:40:23
Underskrevet med NemID

Irene Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1157374564421
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2018 kl.: 12:35:29
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: f3a2dec0gSyQ14298049