

**Andelsboligforeningen Østerhøj Park**

**2750 Ballerup**

**Årsrapport for 2019/20**

**CVR 29 46 52 15**

**33. regnskabsår**

## Årsregnskab for perioden 1/7 2019 - 30/6 2020

### Indholdsfortegnelse

#### **Indholdsfortegnelse**

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2019 – 30/6 2020.....	6
Balance pr. 30/6 2020.....	7
Noter til årsrapport.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	15

## Årsrapport for perioden 1/7 2019 - 30/6 2020

### Anvendte regnskabsprincipper

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### Balancen

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger er optaget i regnskabet til anskaffelsessum jfr. byggeregnskab.

Byggeregnskabet er godkendt af det offentlige.

Der afskrives ikke på ejendommen og redskabsskuret.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

#### Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen erklærer at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019/20.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 3. september 2020

Bestyrelse:



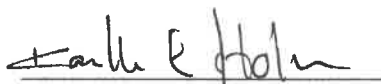
Lars-Henrik Nielsen  
Formand



Tina Østerskov Knudsen  
Næstformand



Per Rasmussen  
Kasserer



Kamilla Egefelt Holm  
Bestyrelsesmedlem

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Østerhøj Park

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Østerhøj Park for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede 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 rimelig efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Uafhængighed**

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 3. september 2020



Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

**Resultatopgørelse for perioden 1/7 2019 - 30/6 2020**

Note	Indtægter	2019/20	Budget ej revideret	2018/19
	Boligafgift + Fællesbidrag	1.155.032	1.171.000	1.138.368
	Aconto vandafgift	74.752	70.000	71.831
	Kabel TV	78.961	75.000	71.880
	Renteindtægter	31	0	246
5	Andre indtægter	<u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>9.401</u>
	Indtægter i alt	<u>1.311.276</u>	<u>1.316.000</u>	<u>1.291.726</u>
	<b>Udgifter</b>			
10	Renteudgifter, Nykredit	177.097	200.000	177.097
	Renteudgifter, bank	225	0	0
	Skatter	298.231	235.000	220.540
	Renovation	70.656	80.000	70.875
	El, udendørsbelysning	3.179	8.000	10.276
	Forsikringer	29.770	35.000	34.347
1	Administration incl revisor	68.337	65.000	66.775
	Bestyrelsesudgifter	16.023	10.000	9.055
	Fester og arrangementer	15.975	20.000	18.936
	Blomster og gaver	2.220	2.000	1.615
2	Reparation og vedligeholdelse	506.682	50.000	453.616
	Afskrivning	0	0	4.200
3	Fælleshus	5.553	6.000	3.755
4	Underskud vaskeri	8.095	10.000	14.386
	Periodeforskydning	0	5.000	0
	Vandforbrug	76.159	70.000	76.136
	Kabel-TV indeværende år	<u>77.764</u>	<u>75.000</u>	<u>74.768</u>
	Udgifter i alt	<u>1.355.966</u>	<u>871.000</u>	<u>1.249.379</u>
	Resultat	<u>- 44.690</u>	<u>445.000</u>	<u>42.347</u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	445.000	445.000	470.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, ekstraordinær	9.000.000	0	0
9	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 492.145</u>	<u>0</u>	<u>- 446.121</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>8.952.855</u>	<u>445.000</u>	<u>23.879</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Afskrivning	0	0	4.200
	Overført restandel af årets resultat	<u>- 8.997.545</u>	<u>0</u>	<u>14.268</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>- 8.997.545</u>	<u>0</u>	<u>18.468</u>
	Disponeret i alt	<u>- 44.690</u>	<u>445.000</u>	<u>42.347</u>

**Balance pr. 30. juni 2020****Aktiver****Note**Anlægsaktiver

6	Ejendommens anskaffelsessum	19.228.512
7	Driftsmidler	<u>0</u>

Anlægsaktiver i alt 19.228.512

Omsætningsaktiver

	Mellemregning andelshavere køb/salg	834
	Forudbetalinger	23.063
8	Likvide beholdninger	<u>951.747</u>

Omsætningsaktiver i alt 975.644

Aktiver i alt 20.204.156

**Passiver**Egenkapital

	Andelsindskud	3.781.877
	Overført resultat tidligere år	8.744.001
	Overført årets resultat	<u>- 8.997.545</u>
		<u>- 253.544</u>

Egenkapital før reservationer 3.528.333

9	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>9.691.223</u>
---	---	------------------

Egenkapital i alt 13.219.556

Langfristet gæld

10	Prioritetsgæld, restgæld	<u>6.945.000</u>
----	--------------------------	------------------

Langfristet gæld i alt 6.945.000

Kortfristet gæld

8	Likvide beholdninger	0
11	Skyldige omkostninger	<u>39.600</u>

Kortfristet gæld i alt 39.600

Gæld og hensættelser i alt 6.984.600

Passiver i alt 20.204.156

## Noter til regnskabet

### 1. Administration

Opkrævnings- og EDB gebyr	3.685
Administration (LOV Regnskabsservice ApS)	18.300
Revision incl generalforsamling og trykning mv	21.300
Valuar (2018/2019)	22.500
Kontorhold	100
Porto og gebyrer	<u>2.452</u>
Administration i alt	<u>68.337</u>

### 2. Reparation og vedligeholdelse

Maler *	59.000
Snedker og tømrer *	335.550
Blikkenslager og smed *	6.335
EL installatør	661
Glarmester	2.537
Gårdsplads og vej mm	11.339
Gasanlæg, service*	40.635
Anden vedligeholdelse, arkitekt og tegning vedr affaldsskur *	<u>50.625</u>

Reparation og vedligeholdelse i alt 506.682

\* Anvendt af hensættelserne

Maler, maling af affaldsskur	59.000
Snedker og tømrer, nyt affaldsskur	335.550
Blikkenslager og smed	6.335
Gasanlæg, service	40.635
Anden vedligeholdelse, arkitekt og tegning vedr affaldsskur	<u>50.625</u>

Reparation og vedligeholdelse i alt 492.145

### 3. Fælleshus

Indtægter	2.550
EI, 50% af kr. 6.778	- 3.389
Gas, 20% af kr. 7.690	- 1.538
Vand, 25% af kr. 3.673	- 918
Rengøring	- 987
Reparation og fællesdag, Fælleshus	- 0
Småanskaffelser, Fælleshus	- <u>1.271</u>

Udgifter vedr. Fælleshus i alt - 5.553



## Noter til regnskabet

### 4. Vaskeri

Indtægter	9.568
El, vaskeri, 50%	- 3.389
Gas, vaskeri, 80%	- 6.152
Vand, vaskeri 75%	- 2.755
Omkostninger vaskeri	- <u>5.367</u>
Over-/underskud vaskeri	- <u>8.095</u>

### 5. Andre indtægter

Overdragelsesgebyr	1.500
Øvrige indtægter vedr salg af boliger	<u>1.000</u>
Andre indtægter i alt	<u>2.500</u>

### 6. Materielle anlægsaktiver

Ejendommens anskaffelsessum udgør	kr. <u>19.228.512</u>
Anskaffelsessum jvf. byggregnskab	19.215.524
Forbedringer, overdækning, indgange og ventilation fælleshus	<u>12.988</u>
Ejendommens anskaffelsessum i alt	<u>19.228.512</u>

### 7. Driftsmidler

Driftsmidler 1/7 2019 (Traktor)	<u>36.500</u>
Driftsmidler i alt 30/6 2020	<u>36.500</u>
Afskrivning driftsmidler, 1/7 2019	36.500
Afskrivning i året	<u>0</u>
Afskrivning i alt 30/6 2020	<u>36.500</u>
Saldo driftsmidler i alt 30/6 2020	<u>0</u>

### 8. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	0
Nordea, foreningskonto	213.779
Nordea, pluskonto	538.368
Nykredit	<u>199.600</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>951.747</u>

## Noter til regnskabet

### 9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2019	738.368
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2020	445.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2020, ekstraordinært	<u>9.000.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	10.183.368
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. note 2	<u>492.145</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2020	<u>9.691.223</u>

### 10. Prioritetsgæld – Nykredit lån 9

	Restgæld 1/7 2019	Indeksreg.	Renteudgift	Afdrag	Restgæld 30/6 2020	Kursværdi ultimo
Obl. Lån	<u>6.945.000</u>	0	177.097	0	6.945.000	6.945.000
Samlet	<u>6.945.000</u>	0	177.097	0	6.945.000	6.945.000

1. års afdrag 0

Kreditforeningslån nr. 9 er et 30-årigt obligationslån med 10 års afdragsfrihed og en fast årlig rente på 2,15%. Der påbegyndes afdrag på lånet i 2025. Restløbetiden på lånet er 24 3/4 år.

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 6.945.000. Herudover er der et ejerpantebrev på kr. 22.300.000,00 samt et afgiftspantebrev på kr. 265.000. Ejendommens værdi på kr. 19.228.512 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 6.945.000.

## Noter til regnskabet

### 11. Skyldige omkostninger

Afsat til revisionshonorar, incl. moms	21.300
Afsat til bogføring og administration, incl. moms	<u>18.300</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>39.600</u>

### 12 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Østerhøj Park, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen pr. 31/12 2019, kan kræves at tilbagebetale kr. 6.667.472,40 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen. Til orientering udgør den kommunale andel kr. 666.747,20.

### 13 Forsikringsdækning

I henhold til vedtægternes § 31.5, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.500.000 pr. skade.

### 14 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 10 og 13 oplyste.

## Noter til regnskabet

### 15 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Østerhøj Park anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30-06-20			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-20			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-20			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2019 - 30-06-2020			
<b>B</b>		Antal		BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	20		1.852	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m2 med 50% og 1/20 pr. bolig af de resterende 50%				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår				1987
D2	Ejendommens opførelsesår				1989

<b>E</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
<b>F</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.000.000	19.978
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.691.223	5.233
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26,19%	
<b>G</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		x
<b>H</b>			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift		623
H2	Erhvervslejeindtægter		0
H3	Boliglejeindtægter		0
<b>J</b>		<b>2017/2018</b>	<b>2018/2019</b>
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	159	23
			-24
<b>K</b>			Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi		1.905
K2	Gæld – omsætningsaktiver		3.244
K3	Teknisk andelsværdi		5.149

<b>M</b>		2017/2018	2018/2019	2019/2020
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	124	245	273
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	124	245	273
<b>P</b>				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			63,67%
<b>R</b>				
		2017/2018	2018/2019	2019/2020
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

## Noter til regnskabet

### 16 Fastfrysning af valuarvurdering.

Der foreligger en valuarvurdering afgivet forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Denne vurdering er fastfrosset pr. 30/6 2020 og frem, og vil i kommende år, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk.3, blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

### 17. Beregning af andelenes maximale salgsværdi

Andelsindskud	<u>3.781.877</u>
Offentlig vurdering af ejendommen pr. 1/10 2019	<u>28.000.000</u>
Valuar vurdering af ejendommen pr. 30/6 2019, fastfrosset	<u>37.000.000</u>

Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi	Valuar- vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	3.528.333	3.528.333	3.528.333
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 19.228.512	- 19.228.512
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		+ 28.000.000	+ 37.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		+ 6.945.000	+ 6.945.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 6.945.000	- 6.945.000
Værdi til fordeling	<u>3.528.333</u>	<u>12.299.821</u>	<u>21.299.821</u>

<i>Andelskroneværdi</i>					
		0,9330	3,2523	5,6321	
Type 66	1 opr. indskud	kr. 136.188	127.058	442.925	767.021
Type 74	4 opr. indskud	kr. 151.275	141.133	491.993	851.992
Type 84	2 opr. indskud	kr. 173.090	161.486	562.942	974.856
Type 88	1 opr. indskud	kr. 180.837	168.713	588.137	1.018.488
Type 91	2 opr. indskud	kr. 185.730	173.278	604.051	1.046.046
Type 103	4 opr. indskud	kr. 210.603	196.484	684.945	1.186.132
Type 104	4 opr. indskud	kr. 212.845	198.575	692.237	1.198.759
Type 109	1 opr. indskud	kr. 224.058	209.037	728.705	1.261.912
Type 110	1 opr. indskud	kr. 224.262	209.227	729.369	1.263.061