

Andelsboligforeningen Østerhøj Park

2750 Ballerup

Årsrapport for 2020/21

CVR 29 46 52 15

34. regnskabsår

Årsregnskab for perioden 1/7 2020 - 30/6 2021

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2020 – 30/6 2021.....	6
Balance pr. 30/6 2021.....	7
Noter til årsrapport.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	15

Årsrapport for perioden 1/7 2020 - 30/6 2021

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.

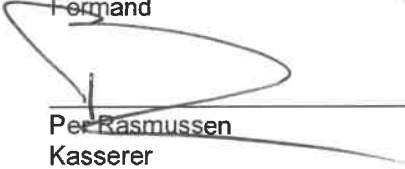
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020/21.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


Måløv, den 14. oktober 2021

Bestyrelse:


Lars-Henrik Nielsen
Formand


Per Rasmussen
Kasserer


Elin Merete Jensen
Bestyrelsesmedlem


Kamilla Egefelt Holm
Bestyrelsesmedlem


Christian Teilmann-Ibsen
Bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Østerhøj Park

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Østerhøj Park for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 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 2021 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 15. oktober 2021



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for perioden 1/7 2020 - 30/6 2021

Note	Indtægter	2020/21	Budget ej revideret	2019/20
	Boligafgift + Fællesbidrag	1.195.044	1.243.000	1.155.032
	Kabel TV	79.199	75.000	78.961
	Aconto vandafgift	80.860	70.000	74.752
	Renteindtægter	0	0	31
6	Andre indtægter	<u>7.532</u>	<u>0</u>	<u>2.500</u>
	Indtægter i alt	<u>1.362.635</u>	<u>1.388.000</u>	<u>1.311.276</u>
	Udgifter			
12	Renteudgifter, Nykredit	138.534	160.000	177.097
	Renteudgifter, bank	2.787	0	225
	Låneomkostninger, omprioritering	118.474	0	0
	Skatter	368.086	370.000	298.231
	Renovation	62.167	75.000	70.656
3	El, udendørsbelysning	3.512	5.000	3.179
	Forsikringer	36.981	35.000	29.770
1	Administration incl revisor	48.627	45.000	68.337
	Bestyrelsesudgifter	10.805	15.000	16.023
	Hjemmeside	2.268	3.000	0
	Fester og arrangementer	3.648	20.000	15.975
	Blomster og gaver	3.650	2.000	2.220
2	Reparation og vedligeholdelse	60.795	100.000	506.682
	Afskrivning	0	0	0
4	Fælleshus	8.048	6.000	5.553
5	Vaskeri	- 237	10.000	8.095
	Periodeforskydning	0	5.000	0
	Vandforbrug	87.239	70.000	76.159
	Kabel-TV indeværende år	<u>80.616</u>	<u>75.000</u>	<u>77.764</u>
	Udgifter i alt	<u>1.036.000</u>	<u>996.000</u>	<u>1.355.966</u>
	Resultat	<u>326.635</u>	<u>392.000</u>	<u>- 44.690</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	25.000	25.000	445.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, ekstraordinær	0	0	9.000.000
11	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 0</u>	<u>- 0</u>	<u>- 492.145</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>8.952.855</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Afskrivning	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>301.635</u>	<u>0</u>	<u>-8.997.545</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>301.635</u>	<u>0</u>	<u>-8.997.545</u>
	Disponeret i alt	<u>326.635</u>	<u>392.000</u>	<u>- 44.690</u>

Balance pr. 30. juni 2021**Aktiver****Note**Anlægsaktiver

7	Grund og bygninger	19.228.512
8	Driftsmidler	<u>0</u>

Anlægsaktiver i alt 19.228.512

OmsætningsaktiverTilgodehavender

9	Andre tilgodehavender	3.165
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.480</u>

Tilgodehavender i alt 27.645

10	Likvide beholdninger	<u>1.400.600</u>
----	----------------------	------------------

Omsætningsaktiver i alt 1.428.245

Aktiver i alt 20.656.757

PassiverEgenkapital

	Andelsindskud		3.781.877
	Overført resultat tidligere år	- 253.544	
	Overført årets resultat	<u>301.635</u>	<u>48.091</u>

Egenkapital før reservationer 3.829.968

11	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>9.716.223</u>
----	---	------------------

Egenkapital i alt 13.546.191

Langfristet gæld

12	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.064.000</u>
----	--------------------------------	------------------

Langfristet gæld i alt 7.064.000

Kortfristet gæld

13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>46.566</u>
----	--	---------------

Kortfristet gæld i alt 46.566

Gæld i alt 7.110.566

Passiver i alt 20.656.757

Noter til regnskabet

1. Administration

Opkrævnings- og EDB gebyr	4.739
Administration (LOV Regnskabservice ApS)	18.600
Revision incl generalforsamling og trykning mv	21.600
Kontorhold	1.282
Erstatning (refusion)	299
Porto og gebyrer	2.116
Differencer (indtægt)	- 9
Administration i alt	<u>48.627</u>

2. Reparation og vedligeholdelse

Maler (maling og pensler)	1.478
Snedker og tømrer	0
Blikkenslager og smed	10.681
EL installatør	0
Glarmester	0
Gårdsplads og vej mm	7.340
Gas anlæg, service	41.296
Anden vedligeholdelse,	<u>0</u>
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>60.795</u>

3. El forbrug

Samlet EL udgift i regnskabsåret	11.347
- Refusion SPIRII	- 4.353
- Andel udebelysning	- <u>3.512</u>
EL forbrug til fordeling	<u>3.482</u>
50% EL forbrug vaskeri	1.741
50% EL forbrug fælleshus	<u>1.741</u>
EL forbrug i alt	<u>3.482</u>

4. Fælleshus

Indtægter	3.150
El, 50% jfr. note 3	- 1.741
Gas, 20% af kr. 6.733	- 1.347
Vand, 25% af kr. 3.557	- 889
Rengøring	- 779
Reparation og fællesdag, Fælleshus	- 0
Småanskaffelser, Fælleshus	- <u>6.442</u>
Resultat vedr. Fælleshus i alt	- <u>8.048</u>

Noter til regnskabet

5. Vaskeri

Indtægter	10.957
El, vaskeri, 50% jfr note 3	- 1.741
Gas, vaskeri, 80%	- 5.386
Vand, vaskeri 75%	- 2.668
Omkostninger vaskeri	- <u>925</u>
Resultat vedr. vaskeri i alt	<u>237</u>

6. Andre indtægter

Adkomsterklæring	1.500
Fravær arbejdsdage	3.032
Øvrige indtægter vedr. salg af boliger	<u>3.000</u>
Andre indtægter i alt	<u>7.532</u>

7. Grund og bygninger

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

8. Driftsmidler

Driftsmidler 1/7 2020 (Traktor)	<u>36.500</u>
Driftsmidler i alt 30/6 2021	<u>36.500</u>
Afskrivning driftsmidler, 1/7 2020	36.500
Afskrivning i året	<u>0</u>
Afskrivning i alt 30/6 2021	<u>36.500</u>
Saldo driftsmidler i alt 30/6 2021	<u>0</u>

9. Andre tilgodehavender

Mellemregning andelshavere vedr. vand mv	745
Tilgodehavender vedr EL refusion SPIRII	<u>2.420</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>3.165</u>

Noter til regnskabet

10. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	0
Nordea, foreningskonto	708.891
Nordea, pluskonto	491.223
Nykredit	<u>200.486</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.400.600</u>

11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2020	9.691.223
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2021	25.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2021, ekstraordinært	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	9.716.223
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. note 2	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2021	<u>9.716.223</u>

12. Gæld til kreditinstitutter – Nykredit

	Restgæld 1/7 2020	Indfrielse/ Optagelse	Renteudgift	Afdrag	Restgæld 30/6 2021	Kursværdi ultimo
Obl. Lån 9	6.945.000	6.945.000	88.549	0	0	0
Obl. Lån 10	<u>0</u>	<u>7.064.000</u>	<u>49.985</u>	<u>0</u>	<u>7.064.000</u>	<u>6.630.977</u>
Samlet	<u>6.945.000</u>	<u>119.000</u>	<u>138.534</u>	<u>0</u>	<u>7.064.000</u>	<u>6.630.977</u>

1. års afdrag 0

Kreditforeningslån nr. 9 er et 30-årigt obligationslån med 10 års afdragsfrihed og en fast årlig rente på 2,15%. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

Kreditforeningslån nr. 10 er et 30-årigt obligationslån med 10 års afdragsfrihed og en fast årlig rente på 1,00%. Der påbegyndes afdrag på lånet i december 2030. Restløbetiden på lånet er 29 1/2 år.

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 7.064.000. Herudover er der et ejerpantebrev på kr. 22.300.000,00 samt et afgiftspantebrev på kr. 146.000. Ejendommens værdi på kr. 19.228.512 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "Realkreditinstitutter" på i alt kr. 7.064.000.

Noter til regnskabet

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Udlæg, Whiteboard	86
Bestyrelsesudgifter, afsat	6.280
Afsat til revisionshonorar, incl. moms	21.600
Afsat til bogføring og administration, incl. moms	<u>18.600</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>46.566</u>

14. 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 2020, 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.

15. 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.

16. Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 12 og 15 oplyste.

Noter til regnskabet

17. 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.		30-06-21			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-21			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-21			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2020 - 30-06-2021			
B		Antal		BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	20		1.852	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
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
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m ² med 50% og 1/20 pr. bolig af de resterende 50%				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår				1987
D2	Ejendommens opførelsesår				1989

E		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
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		9.716.223	5.246
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			26,26%
G		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. oktober 2009)		x	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		x	
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			645
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2018/2019	2019/2020	2020/2021
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	23	-24	176
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			2.068
K2	Gæld – omsætningsaktiver			3.068
K3	Teknisk andelsværdi			5.136

M		2018/2019	2019/2020	2020/2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	245	273	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	245	273	33
P				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			63,02%
R				
		2018/2019	2019/2020	2020/2021
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til regnskabet

18. 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 2021 og frem, og vil i kommende år, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk.3, kunne blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

19. Beregning af andelenes maximale salgsværdi

Andelsindskud	<u>3.781.877</u>
Offentlig vurdering af ejendommen pr. 1/10 2020	<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	3.829.968	3.829.968	3.829.968
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 19.228.512	- 19.228.512
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		+ 28.000.000	+ 37.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		+ 7.064.000	+ 7.064.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 6.630.977	- 6.630.977
Værdi til fordeling	<u>3.829.968</u>	<u>13.034.479</u>	<u>22.034.479</u>

<i>Andelskroneværdi</i>					
		<i>1,0127</i>		<i>3,4466</i>	<i>5,8263</i>
Type 66	1 opr. indskud	kr. 136.188	137.920	469.381	793.477
Type 74	4 opr. indskud	kr. 151.275	153.199	521.379	881.379
Type 84	2 opr. indskud	kr. 173.090	175.291	596.566	1.008.480
Type 88	1 opr. indskud	kr. 180.837	183.137	623.266	1.053.617
Type 91	2 opr. indskud	kr. 185.730	188.092	640.130	1.082.125
Type 103	4 opr. indskud	kr. 210.603	213.281	725.857	1.227.043
Type 104	4 opr. indskud	kr. 212.845	215.552	733.584	1.240.106
Type 109	1 opr. indskud	kr. 224.058	226.907	772.230	1.305.437
Type 110	1 opr. indskud	kr. 224.262	227.114	772.933	1.306.625