

Andelsboligforeningen Østerhøj Park

2750 Ballerup

Årsrapport for 2021/22

CVR 29 46 52 15

35. regnskabsår

Årsregnskab for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2021 – 30/6 2022.....	6
Balance pr. 30/6 2022.....	7
Noter til årsrapport.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	15

Årsrapport for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

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 2021/22.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 08. september 2022

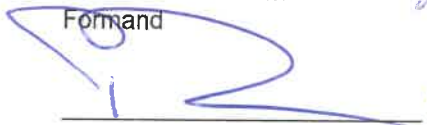
Bestyrelse:



Lars-Henrik Nielsen
Formand



Elin Merete Jensen
Bestyrelsesmedlem



Per Rasmussen
Kasserer



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 2021 – 30. juni 2022 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 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 09. september 2022



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

Note	Indtægter	2021/22	Budget ej revideret	2020/21
	Boligafgift + Fællesbidrag	1.255.736	1.281.000	1.195.044
	Kabel TV	76.938	80.000	79.199
	Aconto vandafgift	92.741	85.000	80.860
6	Andre indtægter	<u>7.659</u>	<u>0</u>	<u>7.532</u>
	Indtægter i alt	<u>1.433.074</u>	<u>1.446.000</u>	<u>1.362.635</u>
	Udgifter			
	Skatter	387.848	390.000	368.086
	Renovation	52.641	60.000	62.167
3	El, udendørsbelysning	3.986	5.000	3.512
	Forsikringer	35.490	38.000	36.981
1	Administration incl revisor	75.390	50.000	48.627
	Bestyrelsesudgifter	16.877	18.000	13.073
	Fester og arrangementer	13.738	20.000	3.648
	Blomster og gaver	1.294	2.000	3.650
2	Reparation og vedligeholdelse	289.537	100.000	60.795
4	Fælleshus	1.443	6.000	8.048
5	Vaskeri	13.603	10.000	- 237
	Periodeforskydning	0	5.000	0
	Vandforbrug	91.493	85.000	87.239
	Kabel-TV indeværende år	<u>76.256</u>	<u>80.000</u>	<u>80.616</u>
	Udgifter i alt	<u>1.059.596</u>	<u>869.000</u>	<u>776.205</u>
	Årets resultat før finansielle omkostninger	<u>373.478</u>	<u>577.000</u>	<u>586.430</u>
	Finansielle omkostninger:			
12	Finansielle udgifter	<u>107.260</u>	<u>100.000</u>	<u>259.795</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>107.260</u>	<u>100.000</u>	<u>259.795</u>
	Årets resultat i alt	<u>266.218</u>	<u>477.000</u>	<u>326.635</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	50.000	50.000	25.000
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	1.500.000	0	0
11	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 110.691	- 0	- 0
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 1.173.091</u>	<u>427.000</u>	<u>301.635</u>
	Disponeret i alt	<u>266.218</u>	<u>477.000</u>	<u>326.635</u>
	Likviditets resultat:			
	Årets resultat	266.218	477.000	326.635
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	118.474
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Likviditets resultat i alt	<u>266.218</u>	<u>477.000</u>	<u>445.109</u>

Balance pr. 30. juni 2022**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	1.057
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.842</u>

Tilgodehavender i alt 20.899

10 Likvide beholdninger 1.671.831

Omsætningsaktiver i alt 1.692.730

Aktiver i alt 20.921.242

PassiverEgenkapital

Andelsindskud		3.781.877
Overført resultat tidligere år	48.091	
Overført årets resultat	<u>- 1.173.091</u>	<u>- 1.125.000</u>

Egenkapital før reservationer 2.656.877

Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)

11	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	1.500.000
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>9.655.532</u>

Egenkapital i alt 13.812.409

Langfristet gæld

12 Gæld til realkreditinstitutter 7.064.000

Langfristet gæld i alt 7.064.000

Kortfristet gæld

13 Leverandører af varer og tjenesteydelser 44.833

Kortfristet gæld i alt 44.833

Gæld i alt 7.108.833

Passiver i alt 20.921.242

Noter til regnskabet

1. Administration

Porto, gebyrer, opkrævnings- og EDB gebyr	6.847
Administration (LOV Regnskabsservice ApS)	19.150
Revision incl generalforsamling og trykning mv	21.900
Byggekonsulent vedr vedligeholdelsesplan	<u>27.493</u>
Administration i alt	<u>75.390</u>

2. Reparation og vedligeholdelse

Maler (maling vedr vandskade)	23.968
Snedker og tømrer (demontering af facadekunst og rep. vedr. vandskade)	72.901
Blikkenslager og smed (termostat)	372
EL installatør (fejlfinding udvendig lys)	1.035
Gårdsplads og vej mm	19.155
Gas anlæg, service	42.336
Fælleshus (ny opvaskemaskine og møbler) *	110.691
Anden vedligeholdelse (vedr vandskader)	<u>19.079</u>
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>289.537</u>

* Anvendt af hensættelserne

Fælleshus (ny opvaskemaskine og møbler) *	<u>110.691</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>110.691</u>

3. El forbrug

Samlet EL udgift i regnskabsåret	25.653
- Refusion SPIRII	- 13.139
- Andel udebelysning	<u>- 3.986</u>
EL forbrug til fordeling	<u>8.528</u>
50% EL forbrug vaskeri	4.264
50% EL forbrug fælleshus	<u>4.264</u>
EL forbrug i alt	<u>8.528</u>

4. Fælleshus

Indtægter	7.700
El, 50% jfr. note 3	- 4.264
Gas, 20% af kr. 15.440	- 3.088
Vand, 25% af kr. 3.408	- 852
Rengøring	- 599
Småanskaffelser, Fælleshus	<u>- 340</u>
Resultat vedr. Fælleshus i alt (underskud)	<u>- 1.443</u>

Noter til regnskabet

5. Vaskeri

Indtægter	9.810
El, vaskeri, 50% jfr note 3	- 4.264
Gas, vaskeri, 80%	- 12.352
Vand, vaskeri 75%	- 2.556
Omkostninger vaskeri	- <u>4.241</u>
Resultat vedr. vaskeri i alt (underskud)	- <u>13.603</u>

6. Andre indtægter

Adkomsterklæring	500
Fravær arbejdsdage	1.520
Øvrige indtægter vedr. salg af boliger	2.000
SPIRII	<u>3.639</u>
Andre indtægter i alt	<u>7.659</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 2021 (Traktor)	36.500
Driftsmidler tilgang 30/6 2022	<u>0</u>
Driftsmidler i alt 30/6 2022	<u>36.500</u>
Afskrivning driftsmidler, 1/7 2021	36.500
Afskrivning i året	<u>0</u>
Afskrivning i alt 30/6 2022	<u>36.500</u>
Saldo driftsmidler i alt 30/6 2022	<u>0</u>

9. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender vedr. EL refusion SPIRII	<u>1.057</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.057</u>

Noter til regnskabet

10. Likvide beholdninger

Nordea, foreningskonto	980.122
Nordea, pluskonto	491.223
Nykredit	<u>200.486</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.671.831</u>

11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2021	9.716.223
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2022	50.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2022, ekstraordinært	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	9.766.223
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. Note 2	<u>110.691</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022	<u>9.655.532</u>

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 1/7 2021	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 30/6 2022	<u>1.500.000</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse i alt	1.500.000
Ændringer af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	<u>0</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 30/6 2022	<u>1.500.000</u>

12. Gæld til kreditinstitutter – Nykredit

	Restgæld 1/7 2021	Indfrielse/ Optagelse	Renteudgift	Afdrag	Restgæld 30/6 2022	Kursværdi ultimo
Obl. Lån 10	<u>7.064.000</u>	0	98.896	0	7.064.000	5.182.292
Samlet	<u>7.064.000</u>	0	98.896	0	7.064.000	5.182.292
1. års afdrag						<u>0</u>

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 28 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 "Gæld til realkreditinstitutter" på i alt kr. 7.064.000.

Noter til regnskabet

Finansielle omkostninger.

Renter og bidrag, Nykredit	98.896
Renteudgifter bank	<u>8.364</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>107.260</u>

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat EL udgifter OK	3.783
Afsat til revisionshonorar, incl. moms	21.900
Afsat til bogføring og administration, incl. moms	<u>19.150</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>44.833</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 2021, 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.		30-06-22			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-22			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-22			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2021 - 30-06-2022			
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				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal 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%				
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		11.155.532	6.023
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		30,15%	
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			678
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2019/2020	2020/2021	2021/2022
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-24	176	144
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			1.434
K2	Gæld – omsætningsaktiver			2.924
K3	Teknisk andelsværdi			4.358

M		2019/2020	2020/2021	2021/2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	273	33	156
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	273	33	156
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			63,02%
R				
	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	2.656.877	2.656.877	2.656.877
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)		- 5.182.292	- 5.182.292
Værdi til fordeling	<u>2.656.877</u>	<u>13.310.073</u>	<u>22.310.073</u>

<i>Andelskroneværdi</i>				<i>0,7025</i>	<i>3,5194</i>	<i>5,8992</i>
Type 66	1	opr. indskud	kr. 136.188	95.676	479.305	803.401
Type 74	4	opr. indskud	kr. 151.275	106.275	532.403	892.402
Type 84	2	opr. indskud	kr. 173.090	121.601	609.179	1.021.094
Type 88	1	opr. indskud	kr. 180.837	127.043	636.444	1.066.795
Type 91	2	opr. indskud	kr. 185.730	130.481	653.665	1.095.660
Type 103	4	opr. indskud	kr. 210.603	147.955	741.204	1.242.391
Type 104	4	opr. indskud	kr. 212.845	149.530	749.094	1.255.617
Type 109	1	opr. indskud	kr. 224.058	157.407	788.558	1.321.764
Type 110	1	opr. indskud	kr. 224.262	157.550	789.276	1.322.968