

Andelsboligforeningen Østerhøj Park

2750 Ballerup

Årsrapport for 2022/23

CVR 29 46 52 15

36. regnskabsår

Årsregnskab for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2022 – 30/6 2023.....	6
Balance pr. 30/6 2023.....	7
Noter til årsrapport.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	16

Årsrapport for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023

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 regnskabsafreggelse.

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 07. september 2023

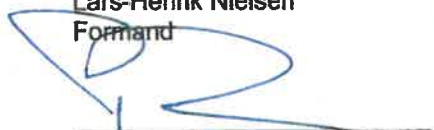
Bestyrelse:



Lars-Henrik Nielsen
Formand



Elin Merete Jensen
Bestyrelsesmedlem



Per Rasmussen
Kasserer

Kamilla Egefelt Holm
Bestyrelsesmedlem



Jakob Jespersen
Bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Østerhøj Park

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Østerhøj Park for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 08. september 2023



Evan Klarnholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023

Note	Indtægter	2022/23	Budget ej revideret	2021/22
	Boligafgift + Fællesbidrag	1.334.364	1.441.000	1.255.736
	Kabel TV	81.490	80.000	76.938
	Aconto vandafgift	78.981	85.000	92.741
6	Andre indtægter	<u>9.596</u>	<u>0</u>	<u>7.659</u>
	Indtægter i alt	<u>1.504.431</u>	<u>1.606.000</u>	<u>1.433.074</u>
	Udgifter			
	Skatter, incl renovation	468.075	465.000	440.489
3	El, udendørsbelysning	3.174	5.000	3.986
	Forsikringer	37.400	38.000	35.490
1	Administration incl revisor	101.599	50.000	75.390
	Bestyrelsesudgifter	9.265	18.000	16.877
	Fester og arrangementer	13.526	20.000	13.738
	Blomster og gaver	2.200	2.000	1.294
2	Reparation og vedligeholdelse	109.711	103.000	289.537
4	Fælleshus	8.881	10.000	1.443
5	Vaskeri	4.257	10.000	13.603
	Periodeforskydning	0	5.000	0
	Vandforbrug	71.453	85.000	91.493
	Kabel-TV indeværende år	<u>80.754</u>	<u>80.000</u>	<u>76.256</u>
	Udgifter i alt	<u>910.295</u>	<u>891.000</u>	<u>1.059.596</u>
	Årets resultat før finansielle omkostninger	<u>594.136</u>	<u>715.000</u>	<u>373.478</u>
	Finansielle omkostninger:			
13	Finansielle indtægter	11.966	0	0
12	Finansielle udgifter	<u>100.707</u>	<u>100.000</u>	<u>107.260</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>88.741</u>	<u>100.000</u>	<u>107.260</u>
	Årets resultat i alt	<u>505.395</u>	<u>615.000</u>	<u>266.218</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	400.000	400.000	50.000
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	500.000	0	1.500.000
11	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 24.000	- 0	- 110.691
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 370.605</u>	<u>215.000</u>	<u>-1.173.091</u>
	Disponeret i alt	<u>505.395</u>	<u>615.000</u>	<u>266.218</u>
	Likviditets resultat:			
	Årets resultat	505.395	615.000	266.218
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Likviditets resultat i alt	<u>505.395</u>	<u>615.000</u>	<u>266.218</u>

Balance pr. 30. juni 2023**Aktiver**

Note		
	<u>Anlægsaktiver</u>	
7	Grund og bygninger	19.228.512
8	Driftsmidler	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.228.512</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>	
	<u>Tilgodehavender</u>	
9	Andre tilgodehavender	12.322
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.993</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.315</u>
10	Likvide beholdninger	<u>3.060.305</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.095.620</u>
	Aktiver i alt	<u>22.324.132</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>	
	Andelsindskud	3.781.877
	Overført resultat	<u>- 1.495.603</u>
	Egenkapital før reservationer	2.286.274
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)	
11	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	2.000.000
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>10.031.532</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.317.806</u>
	<u>Langfristet gæld</u>	
12	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.064.000</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>7.064.000</u>
	<u>Kortfristet gæld</u>	
14	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.259
15	Anden gæld	<u>896.067</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>942.326</u>
	Gæld i alt	<u>8.006.326</u>
	Passiver i alt	<u>22.324.132</u>

Noter til regnskabet

1. Administration

Porto, gebyrer, opkrævnings- og EDB gebyr	11.296
Administration (LOV Regnskabsservice ApS)	21.065
Revision incl generalforsamling og trykning mv	22.800
Byggekonsulent vedr vedligeholdelsesplan	<u>46.438</u>
Administration i alt	<u>101.599</u>

2. Reparation og vedligeholdelse

Maler	980
Snedker og tømrer (Inddækning)	26.800
Blikkenslager og smed (fuger) *	24.000
Blikkenslager og smed (spuling af kloakledning)	1.400
Gårdsplads og vej mm	5.084
Gas anlæg, service	44.604
Fælleshus	778
Fælles areal (Hvæpsebo mv)	5.907
Anden vedligeholdelse	<u>158</u>
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>109.711</u>

* Anvendt af hensættelserne

Blikkenslager og smed (fuger)	<u>24.000</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>24.000</u>

3. El forbrug

Samlet EL udgift i regnskabsåret	17.609
- Refusion SPIRII	- 8.999
- Andel udebelysning	- <u>3.174</u>
EL forbrug til fordeling	<u>5.436</u>
50% EL forbrug vaskeri	2.718
50% EL forbrug fælleshus	<u>2.718</u>
EL forbrug i alt	<u>5.436</u>

Noter til regnskabet

4. Fælleshus

Indtægter	5.360
El, 50% jfr. note 3	- 2.718
Gas, 20% af kr. 7.950	- 1.590
Vand, 25% af kr. 3.735	- 934
Rengøring	- 1.503
Småanskaffelser, Fælleshus	- 7.496
Resultat vedr. Fælleshus i alt (underskud)	- 8.881

5. Vaskeri

Indtægter	11.457
El, vaskeri, 50% jfr note 3	- 2.718
Gas, vaskeri, 80%	- 6.360
Vand, vaskeri 75%	- 2.801
Omkostninger vaskeri, rep af dørlås i vaskemaskine	- 3.835
Resultat vedr. vaskeri i alt (underskud)	- 4.257

6. Andre indtægter

Fravær arbejdsdage	7.596
Øvrige indtægter vedr. salg af boliger	2.000
Andre indtægter i alt	9.596

7. Grund og bygninger

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

8. Driftsmidler

Driftsmidler 1/7 2022 (Traktor)	36.500
Driftsmidler tilgang 30/6 2023	0
Driftsmidler i alt 30/6 2023	36.500
Afskrivning driftsmidler, 1/7 2022	36.500
Afskrivning i året	0
Afskrivning i alt 30/6 2023	36.500
Saldo driftsmidler i alt 30/6 2023	0

Noter til regnskabet

9. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender vedr. regulering af indbetalt aconto GAS	1.353
Afsat renter aftaleindskud	<u>10.969</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>12.322</u>

10. Likvide beholdninger

Nordea, foreningskonto	1.458.821
Nordea, pluskonto	997
Nordea, aftaleindskud	1.400.000
Nykredit	<u>200.486</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.060.304</u>

11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2022	9.655.532
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2023	400.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2023, ekstraordinært	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	10.055.532
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. Note 2	<u>24.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023	<u>10.031.532</u>

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 1/7 2022	1.500.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 30/6 2023	<u>500.000</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse i alt	2.000.000
Ændringer af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	<u>0</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse pr. 30/6 2023	<u>2.000.000</u>

Noter til regnskabet

12. Gæld til kreditinstitutter – Nykredit

	Restgæld 1/7 2022	Indfrielse/ Optagelse	Renteudgift	Afdrag	Restgæld 30/6 2023	Kursværdi ultimo
Obl. Lån 10	7.064.000	0	98.896	0	7.064.000	4.673.613
Samlet	<u>7.064.000</u>	<u>0</u>	<u>98.896</u>	<u>0</u>	<u>7.064.000</u>	<u>4.673.613</u>

1. års afdrag 0

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 27 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.

Finansielle omkostninger.

Renter og bidrag, Nykredit	98.896
Renteudgifter bank	<u>1.811</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>100.707</u>

13. Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	997
Renteindtægter, aftalekonto afsat	<u>10.969</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>11.966</u>

14. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat EL udgifter OK	1.012
Afsat Gas udgifter	44
Afsat diverse udgifter	318
Afsat til revisionshonorar, incl. moms	22.800
Afsat til bogføring og administration, incl. moms	<u>22.085</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>46.259</u>

15. Anden gæld

Mellemregning vedr salg	<u>896.067</u>
Anden gæld i alt	<u>896.067</u>

Noter til regnskabet

16. 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 2022, 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.

17. 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.

18. Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 12 og 17 oplyste.

Noter til regnskabet

19. 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.		30-06-23			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-23			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-23			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2022 - 30-06-2023			
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 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%				
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		12.031.532	6.496
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		32,52%	
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	720		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J		2020/2021	2021/2022	2022/2023
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	176	144	273
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	1.234		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.652		
K3	Teknisk andelsværdi	3.886		

M		2020/2021	2021/2022	2022/2023
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	33	156	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	33	156	59
P				%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				58,36%
R		2020/2021	2021/2022	2022/2023
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til regnskabet

20. 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 2023 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.

21. 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	2.286.274	2.286.274	2.286.274
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)		- 4.673.613	- 4.673.613
Værdi til fordeling	<u>2.286.274</u>	<u>13.448.149</u>	<u>22.448.149</u>

<i>Andelskroneværdi</i>				<i>0,6045</i>	<i>3,5559</i>	<i>5,9356</i>
Type 66	1	opr. indskud	kr. 136.188	82.330	484.277	808.373
Type 74	4	opr. indskud	kr. 151.275	91.451	537.926	897.925
Type 84	2	opr. indskud	kr. 173.090	104.639	615.499	1.027.413
Type 88	1	opr. indskud	kr. 180.837	109.322	643.047	1.073.397
Type 91	2	opr. indskud	kr. 185.730	112.280	660.446	1.102.441
Type 103	4	opr. indskud	kr. 210.603	127.317	748.893	1.250.080
Type 104	4	opr. indskud	kr. 212.845	128.672	756.865	1.263.388
Type 109	1	opr. indskud	kr. 224.058	135.451	796.738	1.329.945
Type 110	1	opr. indskud	kr. 224.262	135.574	797.463	1.331.156