

BJARNE DEGERTH
Registreret Revisor
The Danish Institute of Certified Public Accountants



ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTERHØJ
Østervej 2-4, 8-18, 22-36
6000 Kolding

ÅRSRAPPORT FOR 2018/19

Cvr nr. 32 69 20 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Foreningsoplysninger	3
2. Kasserer- og bestyrelsespåtegning og ledelsesberetning	4
3. Revisorpåtegning	5
4. Anvendt regnskabspraksis	7
5. Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019	8
6. Balance pr. 30. september 2019	9
7. Noter	10

Nøgleoplysninger vedlægges som særskilt bilag til årsregnskabet.

Foreningsoplysninger

Navn og domicil: Andelsboligforeningen ØSTERHØJ
Østervej 2-4,8-18,22-36
6000 Kolding

Antal boliger: 16 stk.

Regnskabsperiode: 1. oktober – 30 september

Bestyrelse: Formand Jørgen Roed
Næstformand Britta Krogh Pedersen /kasserer
Sekretær Torben Hviid
Ingolf M. Nielsen
Martin Grooss

Bankforbindelser Nykredit Bank

Revisor Registreret revisor
Bjarne Degerth
CVR 92 94 34 53

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22. november 2019



Dirigent

KASSERER- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Herunder ledelsesberetning

Undertegnede har aflangt årsrapport 2018/2019 for Andelsboligforeningen Østerhøj.

Årsrapporten er aflagt efter gældende regnskabslovgivning samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

Det er efter regnskabsårets udløb ikke truffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. november 2019

Kasserer.



Britta Krogh Pedersen
Bestyrelsen.


Jørgen Roed
Formand



Britta Krogh Pedersen
Næstformand/kasserer



Torben Hviid – sekretær



Ingolf M. Nielsen



Martin Grooss

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andels ejere i Andelsboligforeningen Østerhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for **Andelsboligforeningen Østerhøj** for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens.

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 selskabet 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 udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har desuden 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 selskabets 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 selskabet, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 selskabets 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 regnskabsprincipper 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsespåtegningen.

Kolding, 12/11 2019
registreret/godkendt revisionsfirma

CVR-nummer 92 94 34 53


Bjarne Degerth
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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.

Desuden er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jvf. Lov om andelsboligforeninger samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår. I resultatopgørelsen indgår regnskabsperiodens indtægter, omkostninger og renter på kreditforeningslån.

BALANCEN

Foreningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen svarende til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Kreditforeningslån indregnes til obligationsrestgæld.

Kursregulering af prioritetsgæld føres direkte på foreningens egenkapital.

VÆRDI AF ANDELSBEVIS

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse fremgår af note 3.

Note	2018/2019	Budget 2018/19	Budget 2019/20
Boligudgifter	480.000	480.000	480.000
Tilskud Bydelspuljen	5.000	5.000	-
Indtægt gebyrer	1.250	-	-
Indtægter i alt	486.250	485.000	480.000
Ejendomsskat periodisering	-65.992	-80.000	-80.000
Renovation periodisering	-21.123	-40.000	-42.000
Ejendomsforsikring periodisering	-5.963	-24.000	-26.000
Kloak	-593	-600	-600
Drift maskiner og småanskaffelser	-19.708	-20.000	-20.000
Vedligeholdelse arealer	-43.697	-40.000	-25.000
Vedligeholdelse bygninger	-11.800	-20.000	-20.000
Hensat til konto for vedligeholdelse	-110.000	-70.000	-65.000
Boligernes driftsomkostninger i alt	-278.876	-294.600	-278.600
Øvrige omkostninger	-31.609	-32.000	-35.000
Øvrige omkostninger i alt	-31.609	-32.000	-35.000
Omkostninger i alt	-310.485	-326.600	-313.600
Resultat før finansieringelle poster	175.765	158.400	166.400
Finansielle poster			
Finansielle indtægter	-	-	-
Årets afdrag	-	-	-81.000
Kursregulering Nykredit	-22.686	-	-
Finansielle udgifter	-144.397	-150.000	-82.000
	-167.083	-150.000	-163.000
Årets resultat	8.682	8.400	3.400

Bestyrelsen forslår, at boligudgifter sættes til kr. 2.500 pr. måned fra Januar 2020

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVER

NOTE

2019

2018

Ejendomme

Matr. Nr. 4z Harte by, Harte

19.600.000

19.600.000

Ejendom i alt

19.600.000

19.600.000

Periodeafgrænsningsposter

48.189

-

Indestående bank

835.918

920.832

Aktiver i alt

20.484.107

20.520.832

PASSIVER

Andelsindskud

10.399.360

9.666.658

Reserve for opskrivning af foreningens e

8.304.000

8.304.000

1 Konto for vedligeholdelse

164.907

236.000

2 Overført resultat primo

-1.996.417

-1.272.398

Egenkapital i alt

16.871.850

16.934.260

Langfristet gæld

Nykredit

3.606.007

3.583.322

Afdrag i 2018-2019

-

-

Langfristet gæld i alt

3.606.007

3.583.322

Kortfristet gæld

Afdrag på prioritetsgæld 2018/2019

-

-

Skyldige poster

6.250

3.250

Kortfristet gæld i alt

6.250

3.250

Gæld i alt

3.612.257

3.586.572

Passiver i alt

20.484.107

20.520.832

3 Beregning af andelsværdi

4 Eventualforpligtelser

Note	2019	2018	
1	Konto for vedligeholdelse primo	236.000	104.000
	Hævet i året (NCC-Asfald)	-181.093	-
	Årets tilgang i året	110.000	132.000
	Konto for vedligeholdelse ultimo	164.907	236.000
2	Overført resultat m.v. primo		
	Overført primo	-1.272.398	-1.273.023
	Overført års andelsværdi	-732.702	-
	Årets resultat	31.369	22.054
	Årets kursregulering ultimo	-22.686	-21.429
	Overført ultimo	-1.996.417	-1.272.398
3	Egenkapital	16.871.850	16.934.260
	Regulering af prioritetsgæld kursværd	-23.992	-193.499
		16.847.858	16.740.761
	Svarende til en værdi pr. andel	1.052.991	1.046.298
	Andelens forventede værdi		
	Ejendomsvurdering pr. 1/10 2018	19.600.000	19.600.000
	Bankindestående	835.918	999.232
	Gæld Nykredit kursværdi	-3.606.008	-3.776.821
	Egenkapital 30-09-19	16.829.910	16.822.411
	Svarende til en værdi pr. andel på	1.051.869	1.051.401
	Stigning på 0,04 %		

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsregnskabet. Nedenfor er værdien afgjort ud fra seneste ejendomsvurdering minus kursregulering af prioritetsgæld.

Rentetilpasningslån med hovedstol på kr. 3.630.000, restløbetid 20,5 år. Kursværdien udgør kr. 3.630.000. Lånet er afdragsfri indtil 2020.

Dette lån indfries pr. 31.12.2019 og omlægges til et nyt lån kr. 3.662.000, i Nykredit. Rente 0,783% p.a. Årlig ydelse kr. 170.644 heraf afdrag kr. 108.640. Der er således ikke tale om Swaplån idet den årlige ydelse er fast i 30 år frem til 2050.

Note 4**Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af boligforeningen.

Af denne kan kr. 6.874.888, heraf kommunal andel kr., 687.748, jf. § 160K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom d.v.s. ved opløsning af Andel boligforeningen.

Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst pantebreve nom. Kr. 3.630.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit restgæld pr. 30. september 2019 kr. 3.630.000 med en kursværdi på kr. 3.606.007.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i særskilt note vedlagt til årsregnskabet om nøgleoplysninger, feltnr. E1

NOTE**Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primær udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 lov nr. 555 af 29. maj 2018 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger af som bilag til årsregnskabet og er vedlagt som løst bilag.

30-09-2019		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	16	1.520
B2	Erhvervsandele	-	-
B3	Boliglejemål	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	-	-
B6		16	1.520

		Boligernes areal BBR	Boligernes areal BBR	Boligernes areal BBR	Boligernes areal BBR
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X		
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	ikke relevant			

	ÅR.
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførsel

E1	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen?		X

	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien.		X

F2	Anvendt værdi pr. 30-09-2019	Gns. Kr. Pr. Kvm
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	12.895

F3	Anvendt værdi pr. 30-09-19	Gns. Kr. Pr. Kvm
Vedligeholdelse Generalforsamlingsbestemte reserver	164.907	108

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,84

		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 tilbagebetalingsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

		Gens. Kr. pr. kvm pr. år
H1	Boligaft	316
H2	Erhvervslejeindtægt	0
H3	Boligindtægter	0

J		2016/17 kr. pr- kvm	2017/18 kr. pr- kvm	2018/19 kr. pr- kvm
	Årets resultat pr. andels-kvm de sidste 3 år.	0,6	0,4	5,7

		Gens. Kr. pr. kvm
K1	Andelsværdi	11.010
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.754
K3	Teknisk andelsværdi	12.895

		2016/17 kr. pr- kvm	2017/18 kr. pr- kvm	2018/19 kr. pr- kvm
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	23	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	24	0	119
M3	Vedligeholdelse i alt	39	23	160