

BJARNE DEGERTH
Registreret Revisor
The Danish Institute of Certified Public Accountants



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

ÅRSRAPPORT FOR 2019/20

Cvr nr. 32 69 20 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Kasserer- og bestyrelsespåtegning og ledelsesberetning	4
Revisorpåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020	8
Balance pr. 30. september 2020	9
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 ____/____ 2020

Dirigent

KASSERER- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Herunder ledelsesberetning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2019/2020 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 2020 samt foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 ____/____ 2020

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 2019 – 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 regnskabsbrugere 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, ____ / ____ 2020
registreret/godkendt revisionsfirma

CVR-nummer 92 94 34 53

Bjarne Degerth
Registreret revisor
Mne17058

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. side 13

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>Budget 2019/2020</u>	<u>Budget 2020/2021</u>
Boligudgifter	480.000	480.000	480.000
Tilskud Bydelspuljen	-	-	-
Indtægt gebyrer	-	-	-
Indtægter i alt	480.000	480.000	480.000
Ejendomsskat periodisering	-107.886	-80.000	-108.000
Renovation periodisering	-43.751	-42.000	-45.000
Ejendomsforsikring periodisering	-24.019	-26.000	-25.000
Kloak	-593	-600	-600
Drift maskiner og småanskaffelser	-7.155	-20.000	-20.000
Vedligeholdelse arealer	-22.532	-25.000	-25.000
Vedligeholdelse bygninger	-25.303	-20.000	-20.000
Hensat til konto for vedligeholdelse	-65.000	-65.000	-30.000
Boligernes driftsomkostninger i alt	-296.239	-278.600	-273.600
1 Øvrige omkostninger	-37.407	-32.000	-40.000
Øvrige omkostninger i alt	-37.407	-35.000	-40.000
Omkostninger i alt	-333.646	-313.600	-313.600
Resultat før finansieringelle poster	146.354	166.400	166.400
Finansielle poster			
Finansielle indtægter	-869	-	-
Udgifter omlægningslån	-33.135	-81.000	-
Kursregulering Nykredit	-24.742	-	-
Afdrag	-	-	-163.000
Finansielle udgifter	-78.170	-82.000	-
	-136.916	-163.000	-163.000
Årets resultat overført til egenkapital	9.438	3.400	3.400

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

Note	2019/2020	2018/2019
2		
Beregning af andelsværdi		
Andelens Værdi		
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2019	19.600.000	19.600.000
Værdipapier	499.121	-
Bankindestående	322.596	835.918
Gæld Nykredit kursværdi	3.580.930	- 3.606.008
Beregnet andelsværdi 30-09-20	16.840.787	16.829.910
Svarende til en værdi pr. andel på	1.052.549	1.051.869
Stigning på 0,06 %		
1		
Administrationsudgifter		
Kontor nets og gebyrer	-4.539	-5.482
Gaver og blomster	-1.964	-2.060
Arrangementer	-6.608	-1.578
Hjemmeside	-2.100	-2.100
Honorar formand og kasserer	-4.000	-4.000
Afsat revisor, primo	6.250	3.250
Revisor, assistance	-6.250	-3.250
Afsat revisor, ultimo	-6.250	-6.250
Generalforsamling/møder	-5.300	-6.351
Forsikringer	-2.813	-252
Kontingent og kursus ABF	3.833	3.536
Øvrige omkostninger	37.407	31.609

3	Hensat til vedligeholdelse		
	Primo saldo	164.906	236.000
	Væg mellem husene	-	-5.982
	NCC Asfaltering	0	-175.112
	Inddækning v/bagdøre	-23.705	-
	Pleje af støjvold	-28.751	-
	Algebehandling af tage	-9.600	-
	Hensættelse 201/2020	65.000	110.000
		<u>167.850</u>	<u>164.906</u>

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 dvs. 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	1987
D2	Ejendommens opførelse	1987

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

F1	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
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. 30-09-20	Gns. Kr. Pr. Kvm
Vedligeholdelse Generalforsamlingsbestemte reserver	167.852	110

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 tilskuds bestemmelser, 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	Boligafgift	316
H2	Erhvervslejeindtægt	0
H3	Boligindtægter	0

J		2017/2018 kr. pr- kvm	2018/2019 kr. pr- kvm	2019/2020 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

		2017/2018 kr. pr- kvm	2018/2019 kr. pr- kvm	2019/2020 kr. pr- kvm
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	23	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	24	0	119
M3	Vedligeholdelse i alt	39	23	160