

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

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 04/06 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.

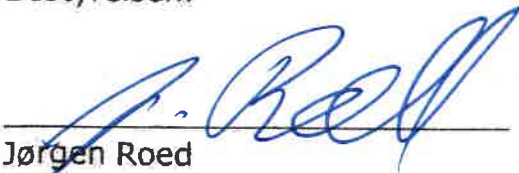
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14/3 2020

Kasserer.



Britta Krogh Pedersen
Bestyrelsen.



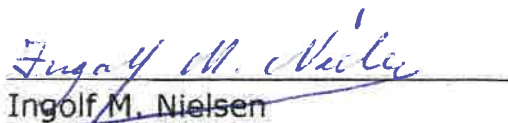
Jørgen Roed
Formand



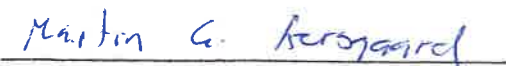
Britta Krogh Pedersen
Næstformand/kasserer



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 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.

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 den 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

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**AKTIVER**

<u>NOTE</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Ejendomme		
Matr. Nr. 4cz Harte by, Harte	<u>19.600.000</u>	<u>19.600.000</u>
2	Ejendom i alt	19.600.000
2	Værdipapirer og kapitalandele	499.121
	Periodeafgrænsningsposter	49.695
2	Indestående bank	<u>322.596</u>
		<u>835.918</u>
	Aktiver i alt	20.471.412
	<u>20.471.412</u>	<u>20.484.107</u>
PASSIVER		
	Andelsindskud	9.666.658
	Reserve for opskrivning af foreningen:	8.304.000
3	Konto for vedligeholdelse	167.852
	Overført resultat primo	<u>-1.254.278</u>
		<u>-1.263.716</u>
	Egenkapital i alt	16.884.232
	<u>16.884.232</u>	<u>16.871.849</u>
	Langfristet gæld	
	Nykredit	3.580.930
	Afdrag i 2018-2019	-
		<u>-</u>
	Langfristet gæld i alt	3.580.930
	<u>3.580.930</u>	<u>3.606.008</u>
	Kortfristet gæld	
	Afdrag på prioritetsgæld 2018/2019	-
	Skyldige poster	6.250
		<u>6.250</u>
	Kortfristet gæld i alt	6.250
	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
	Gæld i alt	3.587.180
	<u>3.587.180</u>	<u>3.612.258</u>
	Passiver i alt	20.471.412
	<u>20.471.412</u>	<u>20.484.107</u>

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

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	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