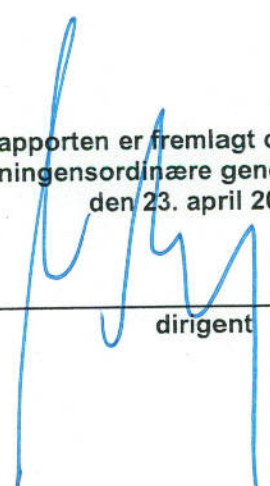


Andelsboligforeningen Opnæsgård

Årsrapport for 2008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningsordinære generalforsamling,
den 23. april 2009



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 31. december 2008	5
Balance pr. 31. december 2008	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsrapporten	9
Likviditetsbudget 2009	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Opnæsgård
Opnæsgård 1 - 85
Alsvej 2, 4 A+B+C og 6
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 01 07 53

Bestyrelse

Kjeld Plesner Davidsen
Jørgen Sverker Nilsson
Niels Stærup
Tudlik Frederiksen
Claus Bishop
Jan Ulrik Fredholm

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. nr. 35 35 43 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11
www.ap.dk

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Opnæsgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 17. marts 2009

Bestyrelse:



Kjeld Plesner Davidsen
Formand



Jørgen Sverker Nilsson



Niels Stærup



Tudlik Frederiksen

Claus Bishop



Jan Ulrik Fredholm

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Opnæsgård

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Opnæsgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 17. marts 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2004.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 2004, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Stiftelsesomkostninger	5 år	eller	20%
Installationer	10 år	eller	10%

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er handelsværdi vurderet den 10. marts 2009 til kr. 738.900.000.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008. Der er ikke foretaget kursregulering i årsrapporten.

Resultatopgørelse for 31. december 2008

		Budget 2008	2008	2007
Note	<u>Indtægter</u>			
1	Boligafgifter	22.300.000	22.443.575	21.524.685
2	Lejeindtægter	9.030.000	9.092.343	9.419.548
3	Drift af vaskeri	161.000	101.088	118.046
4	Andre indtægter	4.698.000	6.915.819	3.846.192
		<u>36.189.000</u>	<u>38.552.825</u>	<u>34.908.471</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	2.000.000	2.422.909	2.320.877
	El- og gasforbrug	800.000	867.639	806.039
	Vandforbrug	1.730.000	1.943.282	1.695.389
	Renovation	980.000	901.254	913.853
5	Forsikringer og abonnementer	603.000	597.726	579.064
6	Anden renholdelse	1.330.000	1.380.889	1.389.604
	Antenneregnskab	0	6.050	0
7	Ejendomspasning	2.341.000	2.479.231	2.647.858
8	Administration	1.065.000	1.106.544	1.138.596
9	Vedligeholdelse	3.300.000	2.876.995	3.208.238
10	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.500.000	7.945.434	325.152
		<u>17.649.000</u>	<u>22.527.953</u>	<u>15.024.670</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	18.540.000	16.024.872	19.883.801
11	Afskrivninger	-96.000	-96.129	-96.129
	Resultat før renter	18.444.000	15.928.743	19.787.672
12	Renter, netto	17.436.000	17.428.809	17.619.156
	Resultat før skat	1.008.000	-1.500.066	2.168.516
13	Skat af årets resultat	-100.000	1	-126.637
	Årets resultat	908.000	-1.500.065	2.041.879

Balance 31. december 2008

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
14	Immaterielle anlægsaktiver		
	Stiftelsesomkostninger	60.000	120.000
15	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7iæ m.fl. Vallerød By, Hørsholm:		
	Købspris	443.843.457	443.843.457
	Installationer	1.009.928	1.162.522
	Ejendommen i alt	444.853.385	445.005.979
	Anlægsaktiver i alt	444.913.385	445.125.979
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Boligaftidsrestancer	152.188	178.825
16	Andre tilgodehavender	45.912	79.055
	Periodeafgrænsningsposter	428.794	401.649
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	1.244.534
	Tilgodehavender i alt	626.894	1.904.063
17	Likvide beholdninger	4.765.651	5.012.075
	Omsætningsaktiver i alt	5.392.545	6.916.138
	Aktiver i alt	450.305.930	452.042.117

Balance 31. december 2008

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelskapital	6.777.736	6.612.835
19	Reserver	-95.116	7.241.284
	Egenkapital i alt	<u>6.682.620</u>	<u>13.854.119</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	436.704.000	436.704.000
	Markedsværdi af finansielle aftaler	1.592.399	-4.243.936
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	2.331.242	2.484.181
		<u>440.627.641</u>	<u>434.944.245</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	143.364	464.528
21	Varmeregnskab	822.526	764.752
	Selskabsskat	-96.000	126.670
22	Anden gæld	2.125.779	1.887.803
		<u>2.995.669</u>	<u>3.243.753</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>443.623.310</u>	<u>438.187.998</u>
	 Passiver i alt	<u>450.305.930</u>	<u>452.042.117</u>
23	Sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 31. december 2008

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	444.913.385
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	738.900.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	419.800.000

Reserver jf. regnskabet	6.682.620
-------------------------	-----------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	738.900.000	
Bogført værdi	<u>444.913.385</u>	293.986.615

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	436.704.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>435.928.619</u>	<u>775.381</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u><u>301.444.616</u></u>
--	----------------------------------

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2008	<u>6.777.736</u>
---	------------------

Oprindeligt indskud kan ganges med	<u><u>44,48</u></u>
------------------------------------	---------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>44,00</u></u>
--	----------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2008	44,00
Værdi pr. 31. december 2007	44,00
Værdi pr. 31. december 2006	35,00
Værdi ved stiftelse af foreningen	1,00

Noter

	Budget 2008	2008	2007
1 Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	22.300.000	22.443.575	21.524.685
	22.300.000	22.443.575	21.524.685
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	7.600.000	7.728.130	7.987.048
Lejeindtægter, erhverv	1.340.000	1.330.859	1.332.337
Lejeindtægter, garager	190.000	183.250	176.250
Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	0	6.871	6.171
Tab/vind lejeindtægter	-100.000	-156.767	-82.258
	9.030.000	9.092.343	9.419.548
3 Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	350.000	290.848	308.170
Rengøring vaskeri	0	0	-938
Sæbe/vaskekort	-47.000	-34.619	-50.541
Vaskeri eftersyn	-26.000	-38.676	-22.179
Afskrivning, vaskeri	-116.000	-116.465	-116.466
	161.000	101.088	118.046
4 Andre indtægter			
Merværdi ved salg af andele	4.500.000	6.721.327	3.639.002
Udlejning af antenneplads	150.000	152.872	153.940
Lejeindtægter selskabslokale	17.000	22.070	19.300
Lejeindtægter værelser	15.000	11.300	21.150
Rengøring fælleslokale	8.000	3.600	8.550
Rengøring værelser	8.000	3.900	4.250
Gebyr adkomsterklæring	0	750	0
	4.698.000	6.915.819	3.846.192
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	478.000	481.848	454.598
Traktorforsikring m.v.	10.000	-1.470	13.302
Diverse abonnementer	115.000	117.348	111.164
	603.000	597.726	579.064

Noter

	Budget 2008	2008	2007
6 Anden renholdelse			
Trappevask bureau	560.000	580.093	563.416
Hovedrengøring	0	7.250	0
Rengøring selskabslokaler	35.000	34.938	37.844
Rengøring af skralderum	0	62.775	0
Affald, opbæring, kørsel	450.000	435.992	512.318
Affaldssække	75.000	85.930	66.874
Rensning affaldsskakter/beholdere	0	338	0
Vejsalt og rengøringsartikler	35.000	20.267	16.785
Snerydning	175.000	153.306	192.367
	1.330.000	1.380.889	1.389.604
7 Ejendomspasning			
Lønninger og feriepenge	1.750.000	1.691.278	2.054.533
Lønrefusion	0	-2.754	-6.876
Pension, arb.andel	289.000	247.942	293.420
ATP, AES og barselordning	23.000	8.780	12.321
Lønsumsafgift	110.000	103.616	124.673
Arbejdstøj	30.000	13.257	28.247
Personaleforanstaltninger	5.000	2.421	3.566
Lovpligtig arb.skade	11.000	24.892	24.626
Forsikring Codan Care	8.000	9.644	7.425
Dagpenge-forsikring ejd.	15.000	13.529	13.233
Annoncering	15.000	0	19.200
Drift af varmemesterkontor	0	11.220	0
Afløsning af vicevært	25.000	298.676	17.905
Vagtservice	60.000	56.730	55.585
	2.341.000	2.479.231	2.647.858
8 Administration			
Mødeudgifter generalforsamling	30.000	23.621	30.647
Beboerblad	0	10.438	5.275
Arrangementer	5.000	4.607	12.719
Gaver	14.000	13.723	12.032
Kontorhold, porto og gebyrer	35.000	39.344	32.844
EDB og ADSL udgifter	102.000	27.092	126.688
Telefon	35.000	33.014	34.483
Telefongodtgørelse	13.000	12.800	7.210
Revision og regnskab	65.000	65.000	70.000
Advokatsalær	0	101.371	0
Administrationshonorar	609.000	609.408	603.356
Afsætn./genfinding af nordøstskel	0	7.983	50.000
Valuarvurdering	24.000	24.625	23.750
Varmeregnskab	133.000	133.518	129.592
	1.065.000	1.106.544	1.138.596

Noter

	Budget 2008	2008	2007
9 Vedligeholdelse			
Murer		410.325	69.758
Maler		314.996	242.339
Tømrer og snedker		263.062	287.618
Elektriker		355.961	790.748
Kloakarbejder		15.705	42.042
Blikkenslager		564.658	321.026
VVS-varmeinstallationer		230.155	177.852
Diverse vedligeholdelse, projektarbejder		0	501.562
Garmester		87.141	550
Låsesmed		79.777	-12.570
Småanskaffelser af værktøj		171.689	207.281
Skadedyrsbekæmpelse		20.000	13.812
Gård, have og vej		205.248	289.605
Elevator service og eftersyn		25.493	156.316
Hårde hvidevarer		86.715	120.299
Anskaffelser fælleslokaler + festrøm		46.070	0
	3.300.000	2.876.995	3.208.238
10 Ekstraordinær vedligeholdelse			
Restafregning VVS - rør mv. sidste år		86.799	325.152
Asfalt veje		37.500	0
Udvidelse af videoovervågning		88.749	0
Rydning, græsslåning og nyplantning		913.650	0
Surbundsplanter, hækplanter m.v.		148.611	0
Teknikerhonorar		132.716	0
Diverse projektopgaver, vedligeholdelse 2007-2008		5.064.963	0
Modernisering elevator, påbegyndt 2007-2008		1.472.446	0
	3.500.000	7.945.434	325.152
11 Afskrivninger			
Stiftelsesomkostninger	60.000	60.000	60.000
Afskrivninger	36.000	36.129	36.129
	96.000	96.129	96.129

Noter

	Budget 2008	2008	2007
12 Renter, netto			
Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	5.701.000	6.014.415	4.910.386
Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	5.701.000	6.014.415	4.910.206
Renteudgifter, NYK 3,2634% tilpasningslån	3.786.000	3.786.037	3.775.575
Renteudgifter, NYK 4,1786% tilpasningslån	4.773.000	4.783.654	4.783.653
Omprioriteringsomkostninger	0	0	239.179
Renter beboere	0	0	5.328
	19.961.000	20.598.521	18.624.327
Renteindtægter, bank	-300.000	-281.036	-324.741
Renteindtægter, swap-aftale	-2.220.000	-2.888.676	-667.745
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	-5.000	0	-12.685
	17.436.000	17.428.809	17.619.156

13 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	100.000	-1	126.637
	-100.000	-1	126.637

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen selskabsskat.

	2008	2007
14 Stiftelsesomkostninger		
Stiftelsesomkostninger	300.000	300.000
Tidligere års afskrivninger	-180.000	-120.000
- Årets afskrivninger	-60.000	-60.000
	60.000	120.000
15 Købspris		
Købspris jf. skøde	435.000.000	435.000.000
Købsomkostninger	8.843.457	8.843.457
	443.843.457	443.843.457

(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 419.800.000)

Noter

	Anskaffelses- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
15 Installationer				
Fejemaskine	361.288	72.258	36.129	252.901
Vaskeri	1.164.656	291.163	116.465	757.028
	1.525.944	363.421	152.594	1.009.929
			2008	2007
16 Andre tilgodehavender				
Forsikringserstatninger			24.902	79.045
Udlæg salg af andele			21.000	0
Beboerrepræsentation			10	10
			45.912	79.055
17 Likvide beholdninger				
Danske Bank, bestyrelseskonto			101.545	277.191
Nordea 4375-209 220			7	10.760
Kassebeholdning			2.000	2.000
Danske Bank, driftskonto			3.790.500	4.413.293
Nykredit, swap-konto			871.599	308.831
			4.765.651	5.012.075
18 Andelskapital				
	Antal m2	2008	2007	
Fuldt indskud:				
Saldo primo	33.122	6.612.835	6.492.363	
Solgt i årets løb	837	164.901	120.472	
	33.959	6.777.736	6.612.835	
19 Reserver				
Overtaget indestående Grundejernes Investeringsfond		3.851.094	3.851.094	
Værdiregulering af finansielle aftaler		-1.592.399	4.243.936	
Overført årets resultat tidligere år		-853.746	-26.810	
Årets resultat		-1.500.065	-826.936	
		-95.116	7.241.284	

Noter

20 Prioritetsgæld

	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
Nyk, var.rente, kurs 100 udløb 2032	109.354.000	109.354.000	109.354.000	0
Nyk, var.rente, kurs 100 udløb 2032	109.350.000	109.350.000	109.350.000	0
Nyk, 3,26%, tilpasn, kurs 99,99 udløb 2011	109.000.000	109.000.000	108.998.768	0
Nyk, 4,17%, tilpasn, kurs 98,50 udløb 2011	109.000.000	109.867.008	108.225.851	0
	<u>436.704.000</u>	<u>437.571.008</u>	<u>435.928.619</u>	<u>0</u>

21 Varmeregnskab

Varmer indbetalt aconto
Køb af varme

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	3.946.663	3.933.872
	<u>-3.124.137</u>	<u>-3.169.120</u>
	<u>822.526</u>	<u>764.752</u>

22 Anden gæld

AP | Statsautoriserede Revisorer
Qvortrup Administration A/S
Diverse kreditorer
Diverse regninger
Tilbageholdt vedr. byggesager
Hørsholm Kommune, vandafregning
ATP
Lønsumsafgift
Skyldig feriepenge

	65.000	65.000
	2.890	-4.239
	778.466	1.060.591
	236.680	40.231
	25.000	0
	796.798	519.464
	2.927	4.390
	26.657	33.733
	<u>191.361</u>	<u>168.633</u>
	<u>2.125.779</u>	<u>1.887.803</u>

23 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. 7iæ m.fl. Vallerød By, Hørsholm, kr. 1.000.000 til sikkerhed overfor Danske Bank for foreningens engagement med banken.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået tre swap-aftaler med hovedstol på hver sin hovedstol på kr. 109.000.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Den første aftale er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2009. Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 3,94%.

Den anden aftale er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2011. Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,03%.

Den tredje aftale er indgået i 2008 med virkning fra 2. januar 2009 til 1. januar 2014. Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,25%.

Noter

24 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Drifts- og likviditetsbudget for 2009

Note	Driftsbudget	Budget 2008	Resultat 2008	Budget 2009
	Indtægter			
1	Boligafgift	22.300.000	22.443.575	24.162.000
2	Lejeindtægter	9.030.000	9.092.343	7.920.000
3	Drift af vaskeri	161.000	101.088	99.000
4	Andre indtægter	4.698.000	6.915.819	4.696.000
	Indtægter i alt	36.189.000	38.552.825	36.877.000
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	2.000.000	2.422.909	2.447.000
	El- og gasforbrug	800.000	867.639	900.000
	Vandforbrug	1.730.000	1.943.282	2.243.000
	Renovation	980.000	901.254	925.000
5	Forsikringer og abonnementer	603.000	597.726	636.000
6	Anden renholdelse	1.330.000	1.380.889	1.436.000
	Antenneregnskab	0	6.050	0
7	Ejendomsleasing	2.341.000	2.479.231	2.180.000
8	Administration	1.065.000	1.106.544	1.083.000
9	Vedligeholdelse	3.300.000	2.876.995	3.500.000
10	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.500.000	7.945.434	3.300.000
11	Afskrivninger	96.000	96.129	96.000
		17.745.000	22.624.082	18.746.000
12	Renteudgifter, prioritetslån	19.961.000	20.598.521	20.900.000
	Renteindtægter, swap-aftale	-2.220.000	-2.888.676	-3.159.000
	Renteindtægter, bank	-300.000	-281.036	-300.000
	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	-5.000	0	0
13	Skat af årets resultat	100.000	-1	100.000
	Udgifter i alt	35.281.000	40.052.890	36.287.000
	Årets resultat	908.000	-1.500.065	590.000

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2009

	Budget 2008	Resultat 2008	Budget 2009
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	908.000	-1.500.065	590.000
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	212.000	212.594	212.000
Driftens bidrag til likviditet	1.120.000	-1.287.471	802.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud ved salg af andel	0	164.901	0
Bevægelse deposita mv.	0	-152.939	0
Ændring i arbejdskapitalen	1.120.000	-1.275.509	802.000
Arbejdskapital primo	3.672.000	3.672.385	2.397.000
Arbejdskapital ultimo	4.792.000	2.396.876	3.199.000
 Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		5.392.545	
Kortfristet gæld		-2.995.669	
		<u>2.396.876</u>	

**Andelsboligforeningen
Opnæsgård**

Revisionsprotokollat for 2008

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1 Revision af årsrapporten.....	13
1.1 Årsrapporten.....	13
1.2 Revisionens omfang og udførelse.....	13
1.3 Konklusion på den udførte revision.....	13
2 Kommentarer til den udførte revision	13
3 Øvrige forhold	14
3.1 Skatteforhold	14
3.2 Andelskroneberegning	14
4 Øvrige udførte opgaver	14
5 Erklæring	14

Revisionsprotokollat for 2008

1 Revision af årsrapporten

1.1 Årsrapporten

Vi har afsluttet revisionen af den årsrapport bestyrelsen har aflagt for 2008 for A/B Opnæsgård. Årsrapporten viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	t.kr.
Årets resultat	-1.500
Aktiver i alt	450.306
Egenkapital	6.683

Som konklusion på vor revision har vi forsynet årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger, som anført i punkt 1.3.

1.2 Revisionens omfang og udførelse

Det er revisionens formål at kontrollere, at årsrapporten opfylder de krav til aflæggelse af årsrapport, som lovgivningen og vedtægterne stiller.

Revisionen har i overensstemmelse med god revisionsskik hovedsageligt omfattet de regnskabsposter og de dele af foreningens registreringssystemer og forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl eller mangler er størst. Revisionen er udført ved hjælp af stikprøver og analyser.

Ved revisionen af årsrapporten har vi overbevist os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører foreningen, og at de er forsvarligt målt. Vi har endvidere overbevist os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser m.v., der os bekendt påhviler foreningen, er medtaget og forsvarligt målt, samt at regnskabsposterne er periodiserede og korrekt præsenteret i årsrapporten.

I forbindelse med revisionen af årsrapporten har vi foretaget en helhedsvurdering af årsrapporten og herunder konstateret, at oplysningerne i noterne m.v. giver tilstrækkelig supplerende information til, at foreningens økonomiske udvikling kan bedømmes på grundlag af årsrapporten.

1.3 Konklusion på den udførte revision

Revisionen har ikke givet anledning til at fremføre kritiske bemærkninger af betydning for vor vurdering af årsrapporten. Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den nuværende form, vil vi forsyne denne med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

2 Kommentarer til den udførte revision

Revisionen er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.

Revisionen har primært omfattet følgende arbejder:

- Kontrol af bilag med henblik på at kontrollere, hvorvidt attestationsprocedurer overholdes mv. Kontrollen er foretaget ved stikprøvevis udvalgte bilag.
- Afstemning af bankindeståender og gæld til banker og realkreditinstitutter,
- Kontrol og afstemning af boligafgifter, husleje og erhvervsleje,
- Afstemning af andelskapital herunder den bogføringsmæssige assistance hermed,
- Afstemning af samtlige aktiver og passiver pr. 31. december 2008
- Gennemgang af tingbogsattest af 24. februar 2009.

Vi har i øvrigt ingen bemærkninger til vor revision.

3 Øvrige forhold

3.1 Skatteforhold

Vi har beregnet den skattepligtige indkomst som vist i det udarbejdede "Bilag til selvangivelsen for året 2008", og kan oplyse, at den skattepligtige indkomst udgør kr. -3.227.266. Underskuddet kan modregnes uden tidsbegrænsning i kommende års overskud.

3.2 Andelskroneberegning

Vi har været behjælpelige med beregning og opstilling af andelskroneberegningen. Beregningen er foretaget ud fra det princip, der giver den størst mulige andelskroneværdi. Vi kan oplyse, at denne værdi ikke kan fraviges i opadgående retning, men at man frit kan aftale en lavere værdi.

4 Øvrige udførte opgaver

Siden vi blev valgt som revisor, har vi efter anmodning fra foreningens bestyrelse udført følgende opgaver:

- assistance ved udarbejdelse af årsrapporten for 2008, herunder opstilling

5 Erklæring

Ifølge revisorloven skal vi erklære, at vi opfylder de habilitetsbestemmelser, der er indeholdt i lovgivningen, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 17. marts 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den

Bestyrelse:



Kjeld Plesner Davidsen



Niels Stærup

Claus Bishop



Tudlik Frederiksen



Jørgen Sverker Nilsson



Jan Ulrik Fredholm