

Andelsboligforeningen Opnæsgård

Årsrapport for 2009

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. april 2010



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 31. december 2009	5
Balance pr. 31. december 2009	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsregnskabet	9
Likviditetsbudget 2010	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
Jan Ulrik Fredholm
Morten Lund

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

Årsregnskabs godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009 for Andelsboligforeningen Opnæsgård.

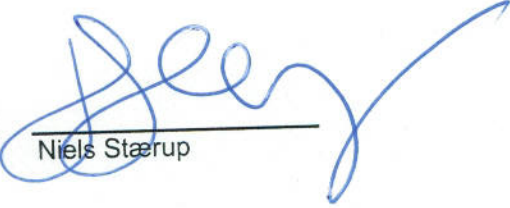
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 15. marts 2010

Bestyrelse:

 Kjeld Plesner Davidsen Formand	 Jørgen Sverker Nilsson	 Niels Stærup
 Tudlik Frederiksen	 Jan Ulrik Fredholm	 Morten Lund

Administrator:


Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Opnæsgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Opnæsgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for 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 rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. 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 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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse af 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 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 årsregnskabet.

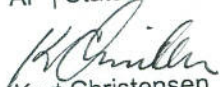
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 15. marts 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse B i Årsregnskabsloven tilkompet de særlige forhold i andelsboligforeningen og dens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2009.

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 16. februar 2010 til kr. 732.000.000.

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 2009, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2009. Der er ikke foretaget kursregulering i årsregnskabet.

Markedsværdierne af de finansielle kontrakter, renteswaps, medtages i balancen og noteoplyses. De årlige reguleringer af markedsværdierne posteres direkte på foreningens egenkapital. Det er hensigten og planlagt at beholde renteswapaftalerne indtil de aftalte udløbstidspunkter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009

		Budget 2009	2009	2008
Note	Indtægter			
1	Boligafgifter	24.162.000	23.304.699	22.443.575
2	Lejeindtægter	7.920.000	8.909.056	9.092.343
3	Drift af vaskeri	99.000	126.986	101.088
4	Andre indtægter	4.696.000	1.844.050	6.915.819
		36.877.000	34.184.791	38.552.825
Omkostninger				
	Ejendomsskatter	2.447.000	2.447.780	2.422.909
	El- og gasforbrug	900.000	839.759	867.639
	Vandforbrug	2.243.000	2.117.281	1.943.282
	Renovation	925.000	969.343	901.254
		636.000	618.018	597.726
5	Forsikringer og abonnementer	1.436.000	1.431.271	1.380.889
6	Anden renholdelse	0	9.559	6.050
7	Antenneregnskab	2.180.000	2.474.081	2.479.231
8	Ejendomsplasning	1.083.000	1.150.015	1.106.544
9	Administration	3.500.000	2.324.051	2.876.995
10	Vedligeholdelse	3.300.000	3.206.690	7.945.434
11	Ekstraordinær vedligeholdelse	18.650.000	17.587.848	22.527.953
		18.227.000	16.596.943	16.024.872
	Resultat før afskrivninger og renter			
		-96.000	-143.775	-96.129
12	Afskrivninger	18.131.000	16.453.168	15.928.743
	Resultat før renter			
		0	-457.561	0
	Omprioriteringsomkostninger	-17.441.000	-18.806.334	-17.428.809
13	Renter, netto	690.000	-2.810.727	-1.500.066
	Resultat før skat			
		-100.000	2.688	1
14	Skat af årets resultat	590.000	-2.808.039	-1.500.065
	Årets resultat			

Balance pr. 31. december 2009

Note	Aktiver	2009	2008
	Anlægsaktiver		
15	Immaterielle anlægsaktiver		
	Stiftelsesomkostninger	0	60.000
16	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7iæ m.fl. Vallerød By, Hørsholm:	443.843.457	443.843.457
	Købspris	1.286.750	1.009.928
	Installationer	445.130.207	444.853.385
	Ejendommen i alt	445.130.207	444.913.385
	Anlægsaktiver i alt		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgiftsrestancer	230.943	152.188
	Andre tilgodehavender	50.057	45.912
17	Periodeafgrænsningsposter	494.052	428.794
	Tilgodehavender i alt	775.052	626.894
		3.182.065	4.765.651
18	Likvide beholdninger		
	Omsætningsaktiver i alt	3.957.117	5.392.545
	Aktiver i alt	449.087.324	450.305.930

Balance pr. 31. december 2009

Note	Passiver	2009	2008
	<u>Egenkapital</u>		
19	Andelskapital	6.821.705	6.777.736
20	Reserver	-13.156.204	-95.116
	Egenkapital i alt	-6.334.499	6.682.620
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	437.439.000	436.704.000
	Markedsværdi af finansielle aftaler	11.845.449	1.592.399
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	2.257.128	2.331.242
		451.541.577	440.627.641
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	590.784	143.364
22	Varmeregnskab	1.015.133	822.526
	Selskabsskat	-84.000	-96.000
23	Anden gæld	2.358.329	2.125.779
		3.880.246	2.995.669
	 Gældsforpligtelser i alt	455.421.823	443.623.310
	 Passiver i alt	449.087.324	450.305.930
24	Sikkerhedsstillelser		
25	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 31. december 2009

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		445.130.207
b) Handelsværdi som udlejningsejendom		732.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008		419.800.000
 Egenkapital jf. regnskabet		 -6.334.499
 Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt B ovenfor	732.000.000	
Bogført værdi	<u>445.130.207</u>	286.869.793
 Kursregulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld	437.439.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>441.926.461</u>	-4.487.461
 Merværdi til fordeling på solgte andele		 <u><u>276.047.833</u></u>
 Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2009		 <u>6.821.705</u>
 Oprindeligt indskud kan ganges med		 <u><u>40,47</u></u>
 Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		 <u><u>40,00</u></u>
 Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 31. december 2009		40,00
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 2009	2009	2008
1 Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	24.162.000	23.304.699	22.443.575
	<u>24.162.000</u>	<u>23.304.699</u>	<u>22.443.575</u>
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	6.500.000	7.606.085	7.728.130
Lejeindtægter, erhverv	1.335.000	1.335.012	1.330.859
Lejeindtægter, garager	185.000	180.250	183.250
Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	0	7.671	6.871
Tab/vind lejeindtægter	-100.000	-219.962	-156.767
	<u>7.920.000</u>	<u>8.909.056</u>	<u>9.092.343</u>
3 Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	-300.000	-300.624	-290.848
Sæbe/vaskekort	45.000	43.266	34.619
Vaskeri eftersyn	40.000	13.907	38.676
Afskrivning, vaskeri	116.000	116.465	116.465
	<u>99.000</u>	<u>126.986</u>	<u>101.088</u>
4 Andre indtægter			
Merværdi ved salg af andele	4.500.000	1.594.495	6.721.327
Udlejning af antenneplads	150.000	155.843	152.872
Lejeindtægter selskabslokale	18.000	20.400	22.070
Lejeindtægter værelser	13.000	12.750	11.300
Rengøring fælleslokale	10.000	12.600	3.600
Rengøring værelser	5.000	4.500	3.900
Salg af traktor	0	43.462	0
Gebyr adkomsterklæring	0	0	750
	<u>4.696.000</u>	<u>1.844.050</u>	<u>6.915.819</u>
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	500.000	510.626	481.848
Traktorforsikring m.v.	10.000	6.713	-1.470
Elevator abonnement tryghedsalarm	36.000	16.736	0
Diverse abonnementer	90.000	83.943	117.348
	<u>636.000</u>	<u>618.018</u>	<u>597.726</u>

Noter

	Budget 2009	2009	2008
6 Anden renholdelse			
Trappevask bureau	590.000	575.371	580.093
Hovedrengøring	0	0	7.250
Rengøring selskabslokaler	50.000	42.656	34.938
Rengøring af skralderum	60.000	27.965	62.775
Affald, opbæring, kørsel	445.000	460.510	435.992
Affaldssække	80.000	84.825	85.930
Rensning affaldsskakter/beholdere	0	0	338
Vejsalt og rengøringsartikler	36.000	19.758	20.267
Snerydning	175.000	220.186	153.306
	1.436.000	1.431.271	1.380.889
7 Antenneregnskab			
Antenneafgifts-bidrag indbetalt	-610.000	-602.878	-578.240
TV-afgifter	610.000	612.437	584.290
	0	9.559	6.050
8 Ejendomspasning			
Lønninger og feriepenge	649.000	757.560	1.691.278
Lønrefusion	0	0	-2.754
Pension, arb.andel	150.000	142.307	247.942
ATP, AES og barselordning	10.000	4.320	8.780
Lønsumsafgift	110.000	54.978	103.616
Arbejdstøj	15.000	15.024	13.257
Personaleforanstaltninger	3.000	0	2.421
Lovpligtig arb.skade	19.000	4.377	24.892
Codan care	8.000	7.053	9.644
Dagpenge-forsikring ejd.	15.000	9.203	13.529
Drift af varmemesterkontor	0	0	11.220
Ekstern ejendomsservice	1.071.000	1.342.879	298.676
Vikarservice, bureau	70.000	73.046	0
Vagtservice	60.000	63.334	56.730
	2.180.000	2.474.081	2.479.231

Noter

	Budget 2009	2009	2008
9 Administration			
Mødeudgifter generalforsamling	30.000	43.185	23.621
Beboerblad	0	0	10.438
Arrangementer	5.000	10.298	4.607
Gaver	14.000	11.856	13.723
Kontorhold, porto og gebyrer	102.000	78.204	39.344
EDB og ADSL udgifter	35.000	38.142	27.092
Telefon	32.000	26.964	33.014
Telefongodtgørelse	13.000	16.000	12.800
Revision og regnskab	66.000	67.000	65.000
Advokatsalær, skimmelsvamp og HPFI-relæ	0	72.144	101.371
Administrationshonorar	619.000	618.636	609.408
Afsætn./genfinding af nordøstskel	0	0	7.983
Valuarvurdering	25.000	25.375	24.625
Varmeregnskab	142.000	142.211	133.518
	1.083.000	1.150.015	1.106.544
10 Vedligeholdelse			
Murer		111.638	410.325
Maler		128.092	314.996
Tømrer og snedker		389.411	263.062
Elektriker		140.611	355.961
Kloakarbejder		91.884	15.705
Blikkenslager		423.629	564.658
VVS-varmeinstallationer		208.473	230.155
Glimester		6.082	87.141
Låsesmed		32.908	79.777
Småanskaffelser af værktøj		110.741	171.689
Skadedyrsbekæmpelse		26.125	20.000
Gård, have og vej		528.578	205.248
Elevator service og eftersyn		29.609	25.493
Hårde hvidevarer		91.508	86.715
Anskaffelser fælleslokaler + festrum		4.762	46.070
	3.500.000	2.324.051	2.876.995
11 Ekstraordinær vedligeholdelse			
Restafregning VVS - rør mv. sidste år		0	86.799
Asfalt veje		0	37.500
Udvidelse af videoovervågning		7.094	88.749
Rydning, græsslåning og nyplantning		0	913.650
Surbundsplanter, hækplanter m.v.		0	148.611
Postkasser		537.476	0
Udskiftning af vandinstallationer etape 1		2.555.574	0
Teknikerhonorar		81.546	132.716
Opdatering af vedligeholdelsesplan 2007-2008		25.000	5.064.963
Modernisering elevator 2007-2008		0	1.472.446
	3.300.000	3.206.690	7.945.434

Noter

	Budget 2009	2009	2008
12 Afskrivninger			
Stiftelsesomkostninger	60.000	60.000	60.000
Afskrivninger	36.000	83.775	36.129
	<u>96.000</u>	<u>143.775</u>	<u>96.129</u>
13 Renter, netto			
Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	5.161.000	4.324.459	6.014.415
Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	5.160.000	4.324.300	6.014.415
Renteudgifter, NYK 3,2634% tilpasningslån	5.795.000	5.795.284	3.786.037
Renteudgifter, NYK 4,1786% tilpasningslån	4.784.000	4.783.654	4.783.654
Renter beboere	0	30	0
	<u>20.900.000</u>	<u>19.227.727</u>	<u>20.598.521</u>
Renteindtægter, bank	-300.000	-90.747	-281.036
Renteindtægter, swap-aftale	-3.159.000	-330.646	-2.888.676
	<u>17.441.000</u>	<u>18.806.334</u>	<u>17.428.809</u>
14 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	100.000	-2.688	-1
	<u>100.000</u>	<u>-2.688</u>	<u>-1</u>

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.

	2009	2008
15 Stiftelsesomkostninger		
Stiftelsesomkostninger	300.000	300.000
Tidligere års afskrivninger	-240.000	-180.000
- Årets afskrivninger	-60.000	-60.000
	<u>0</u>	<u>60.000</u>
16 Købspris		
Købspris jf. skøde	435.000.000	435.000.000
Købsomkostninger	8.843.457	8.843.457
	<u>443.843.457</u>	<u>443.843.457</u>

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

Noter

	Anskaffelses- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
16 Installationer og driftsmidler				
Fejemaskine	361.288	108.387	36.129	216.772
Fejemaskine 2009	477.062	0	47.646	429.416
Vaskeri	1.164.655	407.628	116.465	640.562
	2.003.005	516.015	200.240	1.286.750
			2009	2008
17 Andre tilgodehavender				
Forsikringserstatninger			35.846	24.902
Udlæg salg af andele			14.000	21.000
Kbh E tilgodehavender			211	0
Beboerrepræsentation			0	10
			50.057	45.912
18 Likvide beholdninger				
Danske Bank, bestyrelseskonto			61.998	101.545
Kasse festudvalg			7.000	0
Nordea 4375-209 220			0	7
Kassebeholdning			1.000	2.000
Danske Bank, driftskonto			2.767.969	3.790.500
Nykredit, swap-konto			66.689	871.599
Nykredit 8117 2317502			277.409	0
			3.182.065	4.765.651
19 Andelskapital				
	Antal m2	2009	2008	
Fuldt indskud:				
Saldo primo	33.959	6.777.736	6.612.835	
Solgt i årets løb	215	43.969	164.901	
	34.174	6.821.705	6.777.736	
20 Reserver				
Overtaget indestående Grundejernes Investeringsfond		3.851.094	3.851.094	
Værdiregulering af finansielle aftaler		-11.845.449	-1.592.399	
Overført årets resultat tidligere år		-2.353.810	-853.746	
Årets resultat		-2.808.039	-1.500.065	
		-13.156.204	-95.116	

Noter

21 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, var.rente, kurs 99,70 udløb 2040	109.735.000	109.735.000	109.405.795	0
Nyk, 4,17%, tilpasn, kurs 103,75 udløb 2011	109.000.000	109.706.935	113.816.666	0
	<u>437.439.000</u>	<u>438.145.935</u>	<u>441.926.461</u>	<u>0</u>

22 Varmeregnskab

Varme indbetalt aconto
Køb af varme

<u>2009</u>	<u>2008</u>
3.947.830	3.946.663
-2.932.697	-3.124.137
<u>1.015.133</u>	<u>822.526</u>

23 Anden gæld

AP | Statsautoriserede Revisorer
Qvortrup Administration A/S
Diverse kreditorer
Diverse regninger
Tilbageholdt vedr. byggesager
Hørsholm Kommune, vandafregning
Hensat dagrenovation
A-skat, AM-bidrag og ATP
Lønsumsafgift
Skyldig feriepenge

67.000	65.000
5.364	2.890
932.869	778.466
142.756	236.680
0	25.000
738.095	796.798
336.168	0
25.912	2.927
12.994	26.657
97.171	191.361
<u>2.358.329</u>	<u>2.125.779</u>

24 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, under aflysning.

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 2011.
Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,03%.

Den anden aftale er indgået i 2008 med virkning fra 18. februar 2009 til 30. december 2014.
Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,19%.

Den tredje aftale er indgået i 2009 med virkning fra 30. december 2009 til 30. december 2012.
Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 3,46%.

Noter

25 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 regnskabet, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Drifts- og likviditetsbudget for 2010

Note	Driftsbudget	Budget 2009	Resultat 2009	Budget 2010
	Indtægter			
1	Boligaft	24.162.000	23.304.699	23.800.000
2	Lejeindtægter	7.920.000	8.909.056	8.525.000
3	Drift af vaskeri	99.000	126.986	114.000
4	Andre indtægter	4.696.000	1.844.050	5.191.000
	Indtægter i alt	36.877.000	34.184.791	37.630.000
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	2.447.000	2.447.780	2.338.000
	El- og gasforbrug	900.000	839.759	900.000
	Vandforbrug	2.243.000	2.117.281	2.202.000
	Renovation	925.000	969.343	1.200.000
5	Forsikringer og abonnementer	636.000	618.018	636.000
6	Anden renholdelse	1.436.000	1.431.271	1.566.000
	Antenneregnskab	0	9.559	0
7	Ejendomsplasning	2.180.000	2.474.081	2.523.000
8	Administration	1.083.000	1.150.015	1.139.000
9	Vedligeholdelse	3.500.000	2.324.051	3.500.000
10	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.300.000	3.206.690	3.300.000
11	Afskrivninger	96.000	143.775	144.000
		18.746.000	17.731.623	19.448.000
12	Renteudgifter, prioritetslån	20.900.000	19.227.697	18.200.000
	Renteudgifter, swap-aftale	-3.159.000	-330.646	0
	Renteindtægter, bank	-300.000	-90.717	-90.000
	Omprioriteringsomkostninger	0	457.561	0
13	Skat af årets resultat	100.000	-2.688	20.000
	Udgifter i alt	36.287.000	36.992.830	37.578.000
	Årets resultat	590.000	-2.808.039	52.000
	Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
	Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
	Afskrivninger jf. ovenfor	212.000	260.240	260.000
	Driftens bidrag til likviditet	802.000	-2.547.799	312.000
	Andre ind- og udbetalinger			
	Indskud ved salg af andel	0	43.969	0
	Køb af fejmaskine	0	-477.062	0
	Hjemtagelse af nyt lån	0	109.735.000	0
	Indfrielse af nykredit-lån	0	-109.000.000	0
	Bevægelse deposita mv.	0	-74.114	0
	Ændring i arbejdskapitalen	802.000	-2.320.006	312.000
	Arbejdskapital primo	2.397.000	2.396.877	77.000
	Arbejdskapital ultimo	3.199.000	76.871	389.000
	Arbejdskapitalen kan specificeres således			
	Omsætningsaktiver		3.957.117	
	Kortfristet gæld		-3.880.246	
			76.871	