

Andelsboligforeningen Opnæsgård**Årsrapport for 2010**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningsordinære generalforsamling,
den 28. april 2011**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 31. december 2010	5
Balance pr. 31. december 2010	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsregnskabet	9
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget 2011	17

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
Morten Lund
Jane Heller
Christian Jaspers

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Opnæsgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. marts 2011

Bestyrelse:


Kjeld Plesner Davidsen
Formand
Jørgen Sverker Nilsson
Niels Stærup
Morten Lund
Jørgen Heller
Christian Jaspers

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 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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 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. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7. marts 2011

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, idet ejendommen indregnes til dagsværdi, prioritetsgælden til kursværdi på statustidspunktet samt merværdi ved salg af andele føres direkte på egenkapitalen via reserverne. Sammenligningstallene er kun ændret for såvidt angår merværdi ved salg af andele.

Resultatopgørelse

Indtægter

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 beløbet er indbetalt til foreningen

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2004.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10%
----------------	-------	-------	-----

Anvendt regnskabspraksis

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdien pr. 31. december 2010, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved indfrielse af lånet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftale-tidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af kreditinstituttet af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2010

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2010	2010	2009
1	Boligafgifter	23.800.000	23.802.339	23.304.699
2	Lejeindtægter	8.525.000	8.622.070	8.909.056
3	Drift af vaskeri	114.000	72.144	126.986
4	Andre indtægter	191.000	419.854	249.555
		32.630.000	32.916.407	32.590.296
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	2.340.000	2.337.702	2.447.780
	El- og gasforbrug	900.000	886.066	839.759
	Vandforbrug	2.200.000	2.647.960	2.117.281
	Renovation	1.200.000	872.085	969.343
5	Forsikringer og abonnementer	636.000	605.042	618.018
6	Anden renholdelse	1.566.000	1.688.171	1.431.271
7	Antenneregnskab	0	7.576	9.559
8	Ejendomspasning	2.523.000	2.588.366	2.474.081
9	Administration	1.139.000	1.665.731	1.216.372
10	Vedligeholdelse	3.500.000	1.769.174	2.324.051
11	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.300.000	5.047.943	3.206.690
		19.304.000	20.115.816	17.654.205
	Resultat før afskrivninger og renter	13.326.000	12.800.591	14.936.091
12	Afskrivninger	-144.000	-83.775	-143.775
	Resultat før renter	13.182.000	12.716.816	14.792.316
	Omprioriteringsomkostninger	0	0	-457.561
13	Renter, netto	-18.110.000	-18.192.135	-18.806.334
	Resultat før skat	-4.928.000	-5.475.319	-4.471.579
14	Skat af årets resultat	-20.000	2.184	2.688
	Årets resultat	-4.948.000	-5.473.135	-4.468.891
	Årets prioritetsafdrag har udgjort	0	0	0
	Merværdi ved salg af andele	5.000.000	3.311.175	1.661.032
	Resultat efter salg af lejligheder	52.000	-2.161.960	-2.807.859

Balance pr. 31. december 2010

Note	Aktiver	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7iæ m.fl. Vallerød By, Hørsholm:		
15	Dagsværdi iht. vurdering af 9. februar 2011	725.000.000	443.843.457
16	Driftsmidler og maskiner	1.086.510	1.286.750
	Ejendommen i alt	<u>726.086.510</u>	<u>445.130.207</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>726.086.510</u>	<u>445.130.207</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	131.620	230.943
17	Andre tilgodehavender	300.709	50.057
	Periodeafgrænsningsposter	432.160	494.052
	Tilgodehavender i alt	<u>864.489</u>	<u>775.052</u>
18	Likvide beholdninger	<u>2.465.984</u>	<u>3.182.065</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.330.473</u>	<u>3.957.117</u>
	Aktiver i alt	<u><u>729.416.983</u></u>	<u><u>449.087.324</u></u>

Balance pr. 31. december 2010

Note	Passiver	2010	2009
	<u>Egenkapital</u>		
19	Andelskapital	6.920.529	6.821.705
20	Reserver	-23.250.615	-13.156.204
	Opskrivning af ejendommen	281.156.543	0
	Egenkapital i alt	<u>264.826.457</u>	<u>-6.334.499</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	443.562.347	437.439.000
25	Markedsværdi af finansielle aftaler	13.654.549	11.845.449
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	2.205.408	2.257.128
		<u>459.422.304</u>	<u>451.541.577</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	2.270.077	590.784
22	Varmeregnskab	-34.925	1.015.133
	Selskabsskat	-51.000	-84.000
23	Anden gæld	2.984.070	2.358.329
		<u>5.168.222</u>	<u>3.880.246</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>464.590.526</u>	<u>455.421.823</u>
	 Passiver i alt	<u>729.416.983</u>	<u>449.087.324</u>
24	Sikkerhedsstillelser		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

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	444.929.967
b) Handelsværdi som udlejningsejendom af 9. februar 2011	725.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	399.300.000

Egenkapital jf. regnskabet	264.826.457
----------------------------	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	725.000.000	
Bogført værdi	726.086.510	-1.086.510

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	443.562.347	
Kursværdi prioritetsgæld	443.562.347	0

Merværdi til fordeling på solgte andele	263.739.947
--	--------------------

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2010	6.920.529
---	-----------

Oprindeligt indskud kan ganges med	38,11
------------------------------------	-------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	38,00
--	--------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	38,00
Værdi pr. 31. december 2009	40,00
Værdi pr. 31. december 2008	44,00
Værdi pr. 31. december 2007	44,00
Værdi ved stiftelse af foreningen	1,00

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget 2010	2010	2009
1 Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	23.800.000	23.802.339	23.304.699
	23.800.000	23.802.339	23.304.699
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	7.100.000	7.470.804	7.606.085
Lejeindtægter, erhverv	1.340.000	1.337.417	1.335.012
Lejeindtægter, garager	185.000	180.000	180.250
Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	0	8.960	7.671
Tab/vind lejeindtægter	-100.000	-375.111	-219.962
	8.525.000	8.622.070	8.909.056
3 Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	-300.000	-273.376	-300.624
Sæbe/vaskekort	45.000	46.907	43.266
Vaskeri eftersyn	25.000	37.860	13.907
Afskrivning, vaskeri	116.000	116.465	116.465
	114.000	72.144	126.986
4 Andre indtægter			
Udlejning af antenneplads	150.000	158.922	155.843
Lejeindtægter selskabslokale	18.000	11.250	20.400
Lejeindtægter værelser	13.000	10.200	12.750
Rengøring fælleslokale	5.000	12.150	12.600
Rengøring værelser	5.000	4.000	4.500
Refusion lønsumsafgift	0	223.332	0
Salg af traktor	0	0	43.462
	191.000	419.854	249.555
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	500.000	517.847	510.626
Traktorforsikring m.v.	10.000	9.343	6.713
Elevator abonnement tryghedsalarm	36.000	6.822	16.736
Diverse abonnementer	90.000	71.030	83.943
	636.000	605.042	618.018

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2010	2010	2009
6	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespudsning, bureau	600.000	569.505	575.371
	Rengøring selskabslokaler	36.000	57.601	42.656
	Rengøring af skralderum	40.000	0	27.965
	Affald, opbæring, kørsel	475.000	458.227	460.510
	Affaldssække	80.000	81.437	84.825
	Vejsalt og rengøringsartikler	25.000	30.801	19.758
	Snerydning	310.000	490.600	220.186
		<u>1.566.000</u>	<u>1.688.171</u>	<u>1.431.271</u>
7	Antenneregnskab			
	Antenneafgifts-bidrag indbetalt	-633.500	-633.504	-602.878
	TV-afgifter	633.500	641.080	612.437
		<u>0</u>	<u>7.576</u>	<u>9.559</u>
8	Ejendomspasning			
	Lønninger og feriepenge	800.000	822.075	757.560
	Pension, arb. andel	140.000	144.718	142.307
	ATP, AES og barselordning	5.000	4.320	4.320
	Lønsumsafgift	56.000	0	54.978
	Lønrefusion	0	-7.772	0
	Arbejdstøj	20.000	7.301	15.024
	Lovpligtig arb. skade	5.000	10.020	4.377
	Codan care	7.000	6.304	7.053
	Dagpenge-forsikring ejd.	10.000	0	9.203
	Ekstern ejendomsservice	1.350.000	1.337.666	1.342.879
	Vikarservice, bureau	70.000	203.965	73.046
	Vagtsservice	60.000	59.769	63.334
		<u>2.523.000</u>	<u>2.588.366</u>	<u>2.474.081</u>
9	Administration			
	Mødeudgifter generalforsamling	45.000	13.883	43.185
	Advokathonorar, generalforsamling	0	26.250	0
	Arrangementer	10.000	12.406	10.298
	Gaver	14.000	12.526	11.856
	Kontorhold, porto og gebyrer	70.000	98.126	78.204
	Provision til Nykredit	0	170.699	0
	EDB og ADSL udgifter	40.000	68.580	38.142
	Telefon	35.000	33.649	26.964
	Telefongodtgørelse	15.000	19.200	16.000
	Revision og regnskab	68.000	75.000	67.000
	Anden assistance revisor	0	26.750	0
	Advokatsalær	30.000	28.875	72.144
	Administrationshonorar	640.000	639.360	618.636
	Omkostninger ved salg af egne andele	0	261.109	66.357
	Valuarvurdering	25.000	32.000	25.375
	Varmeregnskab	147.000	147.318	142.211
		<u>1.139.000</u>	<u>1.665.731</u>	<u>1.216.372</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2010	2010	2009
10	Vedligeholdelse			
	Murer		224.544	111.638
	Maler		51.341	128.092
	Tømrer og snedker		256.851	389.411
	Elektriker		184.846	140.611
	Kloakarbejder		54.958	91.884
	Blikkenslager		352.386	423.629
	VVS-varmeinstallationer		91.428	208.473
	Glarmester		8.635	6.082
	Låsesmed		38.628	32.908
	Småanskaffelser af værktøj		119.040	110.741
	Skadedyrsbekæmpelse		9.500	26.125
	Gård, have og vej		197.219	528.578
	Elevator service og eftersyn		109.744	29.609
	Hårde hvidevarer		69.540	91.508
	Anskaffelser fælleslokaler + festrøm		514	4.762
		3.500.000	1.769.174	2.324.051
11	Ekstraordinær vedligeholdelse			
	Udvidelse af videoovervågning		30.525	7.094
	Postkasser		4.438	537.476
	Udskiftning af vandinstallationer etape 1		-901	2.555.574
	Udskiftning af vandinstallationer etape 2		4.774.484	0
	Teknikerhonorar		239.397	81.546
	Opdatering af vedligeholdelsesplan 2007-2008		0	25.000
		3.300.000	5.047.943	3.206.690
12	Afskrivninger			
	Stiftelsesomkostninger	60.000	0	60.000
	Afskrivninger	84.000	83.775	83.775
		144.000	83.775	143.775
13	Renter, netto			
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	4.161.000	1.983.682	4.324.459
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	4.160.000	1.983.609	4.324.300
	Renteudgifter, NYK 3,2634% tilpasningslån	5.095.000	1.653.290	5.795.284
	Renteudgifter, NYK 4,1786% tilpasningslån	4.784.000	4.783.654	4.783.654
	Renteudgifter swap-aftale	0	7.806.292	30
		18.200.000	18.210.527	19.227.727
	Renteindtægter, bank	-90.000	-18.392	-90.747
	Renteindtægter, swap-aftale	0	0	-330.646
		18.110.000	18.192.135	18.806.334

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2010	2010	2009
14	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	20.000	-2.184	-2.688
		20.000	-2.184	-2.688

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.

		2010	2009
15	Dagsværdi iht. vurdering af 9. februar 2011		
	Købspris jf. skøde	435.000.000	435.000.000
	Købsomkostninger	8.843.457	8.843.457
	Opskrivning af ejendommen	281.156.543	0
		725.000.000	443.843.457

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2010 i henhold til vurdering af 9. februar 2011 af ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 399.300.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,95%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

		Anskaffelses-	Tidligere års	Årets	Saldo
		sum	afskrivning	afskrivning	ultimo
16	Installationer og driftsmidler				
	Fejemaskine	361.288	144.516	36.129	180.643
	Fejemaskine 2009	477.062	47.646	47.646	381.770
	Vaskeri	1.164.655	524.093	116.465	524.097
		2.003.005	716.255	200.240	1.086.510

		2010	2009
17	Andre tilgodehavender		
	Forsikringserstatninger	9.714	35.846
	Udlæg salg af andele	3.500	14.000
	Dong Energy tilgodehavender	2.912	211
	Refusion lønsumsafgift	257.653	0
	Mellemregning med administrator	26.930	0
		300.709	50.057

Noter til årsrapporten

		<u>2010</u>	<u>2009</u>		
18	Likvide beholdninger				
	Danske Bank, bestyrelseskonto	28.109	61.998		
	Kasse festudvalg	0	7.000		
	Kassebeholdning	1.000	1.000		
	Nykredit, erhvervskredit	2.436.875	0		
	Danske Bank, driftskonto	0	2.767.969		
	Nykredit, swap-konto	0	66.689		
	Nykredit 8117 2317502	0	277.409		
		<u>2.465.984</u>	<u>3.182.065</u>		
19	Andelskapital				
		<u>Antal m2</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
	Fuldt indskud:				
	Saldo primo	34.174	6.821.705	6.777.736	
	Solgt i årets løb	489	98.824	43.969	
		<u>34.663</u>	<u>6.920.529</u>	<u>6.821.705</u>	
20	Reserver				
	Overtaget indestående Grundejernes Investeringsfond		3.851.094	3.851.094	
	Værdiregulering af finansielle aftaler		-13.654.549	-11.845.449	
	Merværdi ved salg		3.311.175	1.661.032	
	Kursregulering prioritetsgæld		-6.123.347	0	
	Overført årets resultat tidligere år		-5.161.852	-2.353.810	
	Årets resultat		-5.473.136	-4.469.071	
			<u>-23.250.615</u>	<u>-13.156.204</u>	
21	Prioritetsgæld				
		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
	Nyk, var.rente, kurs 100 udløb 2032 afdragsfrit til 30.09.2016	109.354.000	109.354.000	109.354.000	0
	Nyk, var.rente, kurs 100 udløb 2032 afdragsfrit til 30.09.2016	109.350.000	109.350.000	109.350.000	0
	Nyk, var.rente, kurs 100 udløb 2040 afdragsfrit til 31.03.2040	109.735.000	109.735.000	109.735.000	0
	Nyk, 4,17%, F10, kurs 105,1 udløb 2034 afdragsfrit til 30.09.2014 - refinansiering 1.1.2014	109.000.000	109.540.459	115.123.347	0
		<u>437.439.000</u>	<u>437.979.459</u>	<u>443.562.347</u>	<u>0</u>
22	Varmeregnskab			<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Varme indbetalt aconto			4.120.737	3.947.830
	Køb af varme			-4.097.037	-2.932.697
	EMO-mærkning			-58.625	0
				<u>-34.925</u>	<u>1.015.133</u>

Noter til årsrapporten

23	Anden gæld	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	AP Statsautoriserede Revisorer	75.000	67.000
	Qvortrup Administration A/S	0	5.364
	Diverse kreditorer	285.067	932.869
	Dong Energy	191.316	142.756
	Hørsholm Kommune, vandafregning	539.018	738.095
	Hensat dagrenovation og containerskrald	339.000	336.168
	Blikkenslager	992.670	0
	Kathøj Kloakservice	258.543	0
	Nordsjællands Ejendomsservice	113.219	0
	Toms Rengøring	66.180	0
	A-skat, AM-bidrag og ATP	28.565	25.912
	Lønsumsafgift	0	12.994
	Skyldig feriepenge	95.492	97.171
		<u>2.984.070</u>	<u>2.358.329</u>

24 Sikkerhedsstillelser

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

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er af Nykredit den 10. november 2010 tinglyst salgs- og pantsætningsforbud på ejendommen.

25 Eventualforpligtelse

Renteswap-aftaler

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået fem swap-aftaler med hovedstol på hver sin hovedstol på kr. 109.000.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Markedsværdien udgør samlet pr. 31. december 2010 kr. -13.654.549.

Den første aftale er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2011. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et fastrente lån på 4,03%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -2.582.171.

Den anden aftale er indgået i 2008 med virkning fra 18. februar 2009 til 30. december 2014. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et fastrente lån på 4,19%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -7.695.622.

Den tredje aftale er indgået i 2009 med virkning fra 30. december 2009 til 30. december 2012. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et fastrente lån på 3,46%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -3.331.322.

Den fjerde aftale er indgået i 2010 med virkning fra 30. december 2011 til 30. december 2017. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et fastrente lån på 3,43%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -81.977.

Den femte aftale er indgået i 2010 med virkning fra 28. december 2012 til 30. december 2015. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et fastrente lån på 3,36%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. +36.563.

Noter til årsrapporten

Ophørsbeskatning

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.

26 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Opnæsgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	423	34.663,0
Andelserhverv	0	0,0
Boliglejemål	151	11.978,0
Erhvervslejemål	3	1.149,5
		<u>47.790,5</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	11.519	8.355
Valuarvurdering	20.916	15.170
Anskaffelsessum (kostpris)	12.836	9.310
Foreslået andelsværdi	7.609	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	687	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	624	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	1.163	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2011

Note	Driftsbudget	Budget 2010	Resultat 2010	Budget 2011
	Indtægter			
1	Boligafgift	23.800.000	23.802.339	24.200.000
2	Lejeindtægter	8.525.000	8.622.070	8.380.000
3	Drift af vaskeri	114.000	72.144	114.000
4	Andre indtægter	191.000	419.854	205.000
	Indtægter i alt	32.630.000	32.916.407	32.899.000
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	2.340.000	2.337.702	2.379.000
	El- og gasforbrug	900.000	886.066	975.000
	Vandforbrug	2.200.000	2.647.960	2.700.000
	Renovation	1.200.000	872.085	1.200.000
5	Forsikringer og abonnementer	636.000	605.042	610.000
6	Anden renholdelse	1.566.000	1.688.171	1.563.000
7	Antenneregnskab	0	7.576	0
8	Ejendomspasning	2.523.000	2.588.366	2.615.000
9	Administration	1.139.000	1.665.731	1.588.000
10	Vedligeholdelse	3.500.000	1.769.174	3.500.000
11	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.300.000	5.047.943	3.300.000
12	Afskrivninger	144.000	83.775	84.000
		19.448.000	20.199.591	20.514.000
13	Renteudgifter, prioritetslån	18.200.000	18.210.527	18.200.000
	Renteindtægter, bank	-90.000	-18.392	-15.000
14	Skat af årets resultat	20.000	-2.184	0
	Udgifter i alt	37.578.000	38.389.542	38.699.000
	Årets resultat	-4.948.000	-5.473.135	-5.800.000
	Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
	Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
	Afskrivninger jf. ovenfor	260.000	200.240	200.000
	Driftens bidrag til likviditet	-4.688.000	-5.272.895	-5.600.000
	Andre ind- og udbetalinger			
	Indskud ved salg af andel	5.000.000	3.409.999	0
	Bevægelse deposita mv.	0	-51.720	0
	Ændring i arbejdskapitalen	312.000	-1.914.616	-5.600.000
	Arbejdskapital primo	77.000	76.867	-1.838.000
	Arbejdskapital ultimo	389.000	-1.837.749	-7.438.000
	Arbejdskapitalen kan specificeres således			
	Omsætningsaktiver		3.330.473	
	Kortfristet gæld		-5.168.222	
			-1.837.749	