

Andelsboligforeningen Opnæsgård**Arsrapport for 2011**

**Arsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningsordinære generalforsamling,
den 24. april 2012**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsregnskabet	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget 2012	19

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 2011 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 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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 12. marts 2012

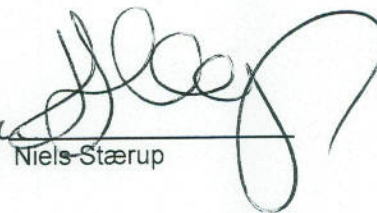
Bestyrelse:



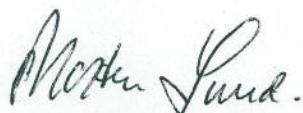
Kjeld Plesner Davidsen
Formand



Jørgen Sverker Nilsson



Niels Stærup



Morten Lund



Jane 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 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 12. marts 2012

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen
statsautoriseret revisor


Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og refusion fra SKAT.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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%
----------------	-------	-------	-----

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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

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 note 1. 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. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

De i note 28 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011

		Ikke revideret		
		budget		
		2011	2011	2010
Note	Indtægter			
2	Boligafgifter	24.200.000	24.464.905	23.802.339
3	Lejeindtægter	8.380.000	8.250.620	8.622.070
4	Drift af vaskeri	114.000	109.951	72.144
5	Andre indtægter	205.000	202.031	419.854
		32.899.000	33.027.507	32.916.407
Omkostninger				
	Ejendomsskatter	2.379.000	2.379.197	2.337.702
	El- og gasforbrug	975.000	942.425	886.066
	Vandforbrug	2.700.000	2.480.082	2.647.960
	Renovation	1.200.000	1.197.896	872.085
6	Forsikringer og abonnementer	610.000	575.277	605.042
7	Anden renholdelse	1.563.000	1.127.501	1.688.171
8	Antenneregnskab	0	19.027	7.576
9	Ejendomsparning	2.615.000	2.662.655	2.588.366
10	Foreningsomkostninger	1.588.000	1.388.577	1.665.731
11	Vedligeholdelse	3.500.000	2.098.036	1.769.174
12	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.300.000	16.158.051	5.047.943
		20.430.000	31.028.724	20.115.816
	Resultat før afskrivninger og renter	12.469.000	1.998.783	12.800.591
	Afskrivninger	-84.000	-83.775	-83.775
	Resultat før renter	12.385.000	1.915.008	12.716.816
	Omprioriteringsomkostninger, incl. kurstab	0	-2.300.191	0
13	Finansielle indtægter	15.000	65.379	18.392
14	Finansielle omkostninger	-18.200.000	-18.694.086	-18.210.527
	Resultat før skat	-5.800.000	-19.013.890	-5.475.319
15	Skat af årets resultat	0	746	2.184
	Årets resultat	-5.800.000	-19.013.144	-5.473.135
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-5.800.000	-19.013.144	-5.473.135
	Disponeret i alt	-5.800.000	-19.013.144	-5.473.135
	Merværdi ved salg af andele, jf. note 21	0	3.252.081	3.311.175
	Resultat efter salg af lejligheder	-5.800.000	-15.761.063	-2.161.960

Balance pr. 31. december 2011

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7iæ m.fl. Vallerød By, Hørsholm:		
16	Dagsværdi iht. vurdering af 7. februar 2012	717.000.000	725.000.000
17	Driftsmidler og maskiner	886.270	1.086.510
	Ejendommen i alt	<u>717.886.270</u>	<u>726.086.510</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>717.886.270</u>	<u>726.086.510</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	243.885	131.620
18	Andre tilgodehavender	12.611	300.709
	Selskabsskat	27.000	51.000
	Periodeafgrænsningsposter	538.798	432.160
	Tilgodehavender i alt	<u>822.294</u>	<u>915.489</u>
19	Likvide beholdninger	<u>4.421</u>	<u>2.465.984</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>826.715</u>	<u>3.381.473</u>
	Aktiver i alt	<u>718.712.985</u>	<u>729.467.983</u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	<u>Passiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
20	Andelskapital	7.073.923	6.920.529
21	Overført resultat mv.	-60.148.457	-17.127.268
22	Opskrivning af ejendommen	273.156.543	281.156.543
	Egenkapital i alt	<u>220.082.009</u>	<u>270.949.804</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	439.700.000	437.439.000
27	Markedsværdi af finansielle aftaler	40.914.675	13.654.549
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	2.078.800	2.205.408
		<u>482.693.475</u>	<u>453.298.957</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nykredit Bank, erhvervskredit	13.081.061	0
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	1.353.417	2.270.077
24	Varmeregnskab	139.484	-34.925
25	Anden gæld	1.363.539	2.984.070
		<u>15.937.501</u>	<u>5.219.222</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>498.630.976</u>	<u>458.518.179</u>
	 Passiver i alt	<u>718.712.985</u>	<u>729.467.983</u>
26	Sikkerhedsstillelser		
27	Eventualforpligtelse		
28	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

Note 1.

Andelskroneberegning pr. 31. december 2011

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	444.729.727
b) Handelsværdi som udlejningsejendom af 7. februar 2012	717.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	399.300.000

Egenkapital jf. regnskabet	220.082.009
----------------------------	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	717.000.000	
Bogført værdi	<u>717.000.000</u>	0

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	439.700.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>445.875.857</u>	-6.175.857

Merværdi til fordeling på solgte andele

213.906.152

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2011

7.073.923

Oprindeligt indskud kan ganges med

30,24

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

30,00

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2011	30,00
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 pr. 31. december 2006	35,00
Værdi pr. 31. december 2005	23,00
Værdi ved stiftelse af foreningen	1,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget 2011	2011	2010
2	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	24.200.000	24.464.905	23.802.339
		24.200.000	24.464.905	23.802.339
3	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	7.000.000	7.180.474	7.470.804
	Lejeindtægter, erhverv	1.340.000	1.306.910	1.337.417
	Lejeindtægter, garager	182.000	181.550	180.000
	Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	8.000	6.443	8.960
	Tab/vind lejeindtægter	-150.000	-424.757	-375.111
		8.380.000	8.250.620	8.622.070
4	Drift af vaskeri			
	Vaskeriindtægter	-300.000	-294.899	-273.376
	Sæbe/vaskekort	45.000	39.003	46.907
	Vaskeri eftersyn	25.000	29.480	37.860
	Afskrivning, vaskeri	116.000	116.465	116.465
		114.000	109.951	72.144
5	Andre indtægter			
	Udlejning af antenneplads	160.000	162.081	158.922
	Lejeindtægter selskabslokale	16.000	10.800	11.250
	Lejeindtægter værelser	12.000	12.750	10.200
	Rengøring fælleslokale	13.000	9.450	12.150
	Rengøring værelser	4.000	6.950	4.000
	Refusion lønsumsafgift	0	0	223.332
		205.000	202.031	419.854
6	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	520.000	538.844	517.847
	Traktorforsikring m.v.	10.000	10.723	9.343
	Elevator abonnement tryghedsalarm	8.000	6.940	6.822
	Diverse abonnementer	72.000	18.770	71.030
		610.000	575.277	605.042

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2011	2011	2010
7	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespudsning, bureau	575.000	571.018	569.505
	Rengøring selskabslokaler	60.000	30.469	57.601
	Affald, opbæring, kørsel	460.000	261.327	458.227
	Affaldssække	85.000	80.730	81.437
	Vejsalt og rengøringsartikler	33.000	19.807	30.801
	Snerydning	350.000	164.150	490.600
		1.563.000	1.127.501	1.688.171
8	Antenneregnskab			
	Antenneafgifts-bidrag indbetalt	-818.000	-817.684	-633.504
	TV-afgifter	818.000	836.711	641.080
		0	19.027	7.576
9	Ejendomspasning			
	Lønninger og feriepenge	820.000	981.175	822.075
	Pension, arb.andel	143.000	154.918	144.718
	ATP, AES og barselordning	5.000	4.320	4.320
	Lønrefusion	0	-42.899	-7.772
	Arbejdstøj	20.000	7.885	7.301
	Lovpligtig arb.skade	10.000	8.633	10.020
	Codan care	7.000	6.472	6.304
	Ekstern ejendomsservice	1.350.000	1.359.750	1.337.666
	Vikarservice, bureau	200.000	121.492	203.965
	Vagtservice	60.000	60.909	59.769
		2.615.000	2.662.655	2.588.366
10	Foreningsomkostninger			
	Mødeudgifter generalforsamling		23.992	13.883
	Advokathonorar, generalforsamling, husorden		29.375	26.250
	Arrangementer		8.201	12.406
	Gaver		12.211	12.526
	Kontorhold, porto og gebyrer		84.938	98.126
	Provision til Nykredit		0	170.699
	EDB og ADSL udgifter		31.457	68.580
	Telefon		32.274	33.649
	Bestyrelsesgodtgørelser		19.200	19.200
	Revision og regnskab		77.000	75.000
	Anden assistance revisor		12.500	26.750
	Advokatsalær		89.084	28.875
	Administrationshonorar		780.810	639.360
	Omkostninger ved salg af egne andele		0	261.109
	Valuarvurdering		35.750	32.000
	Varmeregnskab		151.785	147.318
		1.588.000	1.388.577	1.665.731

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget 2011	2011	2010
11	Vedligeholdelse			
	Murer		322.598	224.544
	Maler		131.616	51.341
	Tømrer og snedker		393.381	256.851
	Elektriker		244.655	184.846
	Kloakarbejder		51.122	54.958
	Blikkenslager		399.289	352.386
	VVS-varmeinstallationer		112.852	91.428
	Glarmester		44.540	8.635
	Låsesmed		55.861	38.628
	Småanskaffelser af værktøj		166.498	119.040
	Skadedyrsbekæmpelse		9.750	9.500
	Gård, have og vej		40.981	197.219
	Elevator service og eftersyn		80.367	109.744
	Hårde hvidevarer		44.216	69.540
	Anskaffelser fælleslokaler + festrøm		310	514
		3.500.000	2.098.036	1.769.174
12	Ekstraordinær vedligeholdelse			
	Udvidelse af videoovervågning		23.631	30.525
	Postkasser		1.941	4.438
	Udskiftning af vandinstallationer etape 1		0	-901
	Udskiftning af vandinstallationer etape 2		11.926.389	4.774.484
	Asfaltarbejder		1.251.845	0
	Kloak- & belægningsarbejde		2.952.745	0
	Teknikerhonorar		1.500	239.397
		3.300.000	16.158.051	5.047.943
13	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	15.000	2.673	18.392
	Renter fra SKAT vedr. lønsumsafgift	0	62.706	0
		15.000	65.379	18.392
14	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	4.784.000	4.783.653	4.783.654
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	2.174.000	998.095	1.983.682
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	2.174.000	998.058	1.983.609
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	1.575.000	1.770.684	1.653.290
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	0	1.008.032	0
	Renteudgifter, NYK variabelt tilpasningslån	0	1.038.931	0
	Renteudgifter swap-aftale	7.493.000	7.928.722	7.806.292
	Renteudgifter Nykredit Bank	0	167.911	0
		18.200.000	18.694.086	18.210.527

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2011	2011	2010
15 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat		0	-746	-2.184
		0	-746	-2.184

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.

		2011	2010
16 Dagsværdi iht. vurdering af 7. februar 2012			
Købspris jf. skøde		435.000.000	435.000.000
Købsomkostninger		8.843.457	8.843.457
Opskrivning af ejendommen		281.156.543	281.156.543
Årets nedskrivning		-8.000.000	0
		717.000.000	725.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 7. februar 2012 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 2,00%. 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- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
17 Installationer og driftsmidler				
Fejemaskine	361.288	180.645	36.129	144.514
Fejemaskine 2009	477.062	95.292	47.646	334.124
Vaskeri	1.164.655	640.558	116.465	407.632
	2.003.005	916.495	200.240	886.270

		2011	2010
18 Andre tilgodehavender			
Forsikringserstatninger		0	9.714
Udlæg salg af andele		0	3.500
Dong Energy tilgodehavender		21.526	2.912
Refusion lønsumsafgift		0	257.653
Mellemregning med administrator		-8.915	26.930
		12.611	300.709

Noter til årsrapporten

		2011	2010		
19	Likvide beholdninger				
	Danske Bank, bestyrelseskonto	3.460	28.109		
	Kassebeholdning	961	1.000		
	Nykredit, erhvervskredit	0	2.436.875		
		4.421	2.465.984		
20	Andelskapital				
		Antal m2	2011	2010	
	Fuldt indskud:				
	Saldo primo	34.663	6.920.529	6.821.705	
	Solgt i årets løb	734	153.394	98.824	
		35.397	7.073.923	6.920.529	
21	Overført resultat mv.				
	Værdiregulering swap-aftale, primo		-13.654.549	-11.845.449	
	Årets værdiregulering swap-aftale		-27.260.126	-1.809.100	
	Overtaget Grundejernes Investeringsfond		3.851.094	3.851.094	
	Merværdi ved salg		3.252.081	3.311.175	
	Overført årets resultat tidligere år		-7.323.813	-5.161.852	
	Årets resultat		-19.013.144	-5.473.136	
			-60.148.457	-17.127.268	
22	Opskrivning af ejendommen				
	Opskrivning af ejendommen, primo		281.156.543	281.156.543	
	Årets nedskrivning af ejendommen		-8.000.000	0	
			273.156.543	281.156.543	
23	Prioritetsgæld				
		Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
	Nyk, 4,17%, F10, kurs 105,78 udløb 2034	109.000.000	109.367.323	115.685.201	0
	afdragsfrit til 30.09.2014 - refinansiering 1.1.2014				
	Nyk, var.rente, kurs 99,85 udløb 2040	109.735.000	109.735.000	109.570.397	0
	afdragsfrit til 31.03.2040				
	Nyk, var.rente, kurs 99,9 udløb 2041	110.451.000	110.451.000	110.340.549	0
	afdragsfrit til 31.03.2021				
	Nyk, var.rente, kurs 99,79 udløb 2041	110.514.000	110.514.000	110.279.710	0
	afdragsfrit til 31.03.2021				
		439.700.000	440.067.323	445.875.857	0

Der henvises til note 27 omkring indgåelse af swap-aftaler.

Noter til årsrapporten

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
24	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	4.486.836	4.120.737
	Køb af varme	-4.300.452	-4.097.037
	EMO-mærkning	-46.900	-58.625
		<u>139.484</u>	<u>-34.925</u>
25	Anden gæld		
	AP Statsautoriserede Revisorer	77.000	75.000
	Diverse kreditorer	164.137	285.067
	Dong Energy	96.344	191.316
	Hørsholm Kommune, vandafregning	0	539.018
	Hensat dagrenovation og containerskrald	586.664	339.000
	Blikkenslager	0	992.670
	Kathøj Kloakservice	37.900	258.543
	Nordsjællands Ejendomsservice	113.219	113.219
	Toms Rengøring	58.711	66.180
	Murerfirma	122.667	0
	A-skat, AM-bidrag og ATP	1.620	28.565
	Skyldig feriepenge	105.277	95.492
		<u>1.363.539</u>	<u>2.984.070</u>
26	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.		

Noter til årsrapporten

27 Eventualforpligtelse Renteswap-aftaler

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået seks swap-aftaler med samlet hovedstol på kr. 655.749.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalerne. Markedsværdien udgør samlet pr. 31. december 2011 kr. -40.914.675 (negativt).

Den første aftale er indgået i 2008 med virkning fra 18. februar 2009 til 30. december 2014. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 4,19%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -10.337.831.

Den anden aftale er indgået i 2009 med virkning fra 30. december 2009 til 30. december 2012. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,38%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -2.648.662.

Den tredje aftale er indgået i 2010 med virkning fra 30. december 2011 til 30. december 2017. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,35%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -10.944.430.

Den fjerde aftale er indgået i 2010 med virkning fra 28. december 2012 til 30. december 2015. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,28%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -6.408.558.

Den femte aftale er indgået i 2011 med virkning fra 30. december 2013 til 30. december 2016. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,16%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -4.381.558.

Den sjette aftale er indgået i 2011 med virkning fra 30. december 2014 til 30. december 2019. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,73%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -6.193.636.

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 boliglejermål 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.

Noter til årsrapporten

28 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.

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>		
	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	434	35.397,0
Andelserhverv	0	0,0
Boliglejemål	140	11.244,0
Erhvervslejemål	3	1.149,5
		<u>47.790,5</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	11.281	8.355
Valuarvurdering	20.256	15.003
Anskaffelsessum (kostpris)	12.564	9.306
Foreslået andelsværdi	5.995	
Reserver uden for andelsværdi	48	
 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	691	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	639	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	1.137	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2012

Note	Driftsbudget	Budget 2011	Resultat 2011	Budget 2012
	Indtægter			
2	Boligafgift	24.200.000	24.464.905	25.032.000
3	Lejeindtægter	8.380.000	8.250.620	8.082.000
4	Drift af vaskeri	114.000	109.951	114.000
5	Andre indtægter	205.000	202.031	205.000
	Indtægter i alt	32.899.000	33.027.507	33.433.000
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	2.379.000	2.379.197	2.215.000
	El- og gasforbrug	975.000	942.425	990.000
	Vandforbrug	2.700.000	2.480.082	2.700.000
	Renovation	1.200.000	1.197.896	1.250.000
6	Forsikringer og abonnementer	610.000	575.277	702.000
7	Anden renholdelse	1.563.000	1.127.501	1.225.000
8	Antenneregnskab	0	19.027	0
9	Ejendomsparing	2.615.000	2.662.655	2.620.000
10	Foreningsomkostninger	1.588.000	1.388.577	1.379.000
11	Vedligeholdelse	3.500.000	2.098.036	2.500.000
12	Ekstraordinær vedligeholdelse	3.300.000	16.158.051	500.000
12	Afskrivninger	84.000	83.775	84.000
		20.514.000	31.112.499	16.165.000
14	Renteudgifter, prioritetslån	18.200.000	18.526.175	17.100.000
	Renteudgifter, bank	0	167.911	250.000
	Omprioriteringsomkostninger	0	2.300.191	0
13	Renteindtægter, bank	-15.000	-65.379	0
15	Skat af årets resultat	0	-746	0
	Udgifter i alt	38.699.000	52.040.651	33.515.000
	Årets resultat	-5.800.000	-19.013.144	-82.000
	Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
	Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
	Afskrivninger jf. ovenfor	200.000	200.240	200.000
	Driftens bidrag til likviditet	-5.600.000	-18.812.904	118.000
	Andre ind- og udbetalinger			
	Indskud ved salg af andel	0	3.405.475	0
	Refinansiering af Nykreditlån	0	2.261.000	0
	Bevægelse deposita mv.	0	-126.608	0
	Ændring i arbejdskapitalen	-5.600.000	-13.273.037	118.000
	Arbejdskapital primo	-1.838.000	-1.837.749	-15.111.000
	Arbejdskapital ultimo	-7.438.000	-15.110.786	-14.993.000
	Arbejdskapitalen kan specificeres således			
	Omsætningsaktiver		826.715	
	Kortfristet gæld		-15.937.501	
			-15.110.786	