

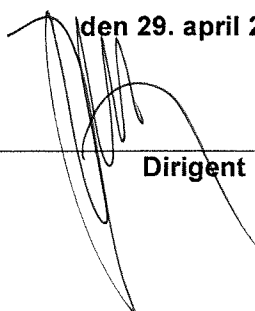
Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Opnæsgård

Årsrapport for 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 29. april 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Opnæsgård
CVR-nr. 28 01 07 53

Adresse:

Opnæsgård 1 – 85
Alsvej 2, 4 A+B+C og 6
2970 Hørsholm

Bestyrelse:

Niels Stærup (Formand)
Morten Lund
Jane Heller
Christian Jasper
Henrik Andersson
Lennart Rasmussen

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for andelsboligforeningen **Opnæsgård**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

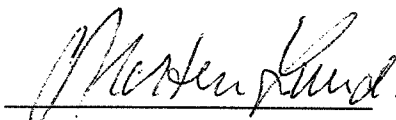
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2015

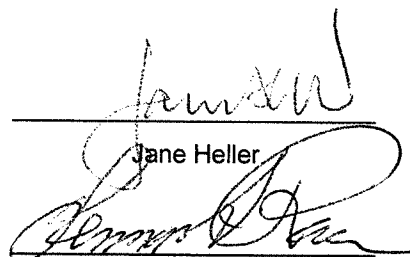
Bestyrelse



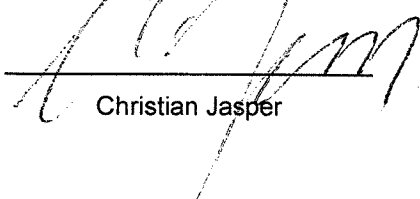
Niels Stærup



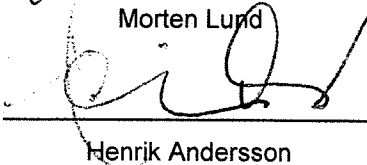
Morten Lund



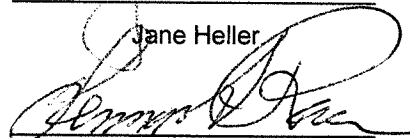
Jane Heller



Christian Jasper

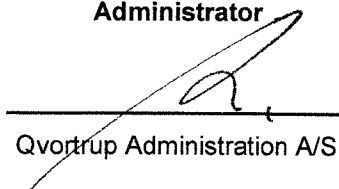


Henrik Andersson



Lennart Rasmussen

Administrator



Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Opnæsgård

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Opnæsgård** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 11. marts 2015
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer 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 omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

Egenkapital

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

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

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/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, 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 udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi 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, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

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

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

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

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2014	2014	2013
2	Boligafgift	26.779.074	26.112.000	25.916.012
3	Lejeindtægter	7.322.041	7.621.000	7.824.869
4	Drift af vaskeri	92.835	114.000	111.507
5	Øvrige indtægter	222.730	225.000	222.973
		<u>34.416.680</u>	<u>34.072.000</u>	<u>34.075.361</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.290.870	2.291.000	2.259.019
	Elforbrug	804.914	875.000	791.977
	Gasforbrug	53.026	50.000	63.182
	Vandforbrug, 43.595 m ³ (48.597 m ³)	2.664.760	2.900.000	2.892.640
	Renovation	1.095.982	1.000.000	966.938
6	Forsikringer og abonnementer	649.703	660.000	634.230
7	Anden renholdelse	1.031.907	1.300.000	1.260.018
8	Antenneregnskab	14.729	0	16.525
9	Personaleomkostninger	1.563.645	2.750.000	2.719.894
10	Foreningsomkostninger og administration	1.808.508	1.600.000	1.578.210
11	Vedligeholdelse	2.980.798	2.500.000	2.832.555
12	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	681.265	1.000.000	101.888
15	Afskrivning	91.989	92.000	91.989
		<u>15.732.096</u>	<u>17.018.000</u>	<u>16.209.065</u>
	Resultat før finansielle poster	18.684.584	17.054.000	17.866.296
	Omprioreringsomkostninger, incl. kurstab	0	0	-141.344
13	Finansielle omkostninger	<u>-16.576.132</u>	<u>-16.610.000</u>	<u>-17.722.429</u>
	Resultat før skat	2.108.452	444.000	2.523
14	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>2.108.452</u>	<u>444.000</u>	<u>2.523</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-91.989	-92.000	-91.989
	Overført restandel af årets resultat	<u>2.200.441</u>	<u>536.000</u>	<u>94.512</u>
	Disponeret i alt	<u>2.108.452</u>	<u>444.000</u>	<u>2.523</u>
	Merværdi ved salg af andele jf. note 20	<u>4.365.686</u>	<u>0</u>	<u>4.613.078</u>
	Resultat efter salg af lejligheder	<u>6.474.138</u>	<u>444.000</u>	<u>4.615.601</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Hørsholm		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2014	760.000.000	736.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>310.193</u>	<u>518.647</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>760.310.193</u>	<u>736.518.647</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	177.078	116.489
16	Tilgodehavender	218.221	9.567
	Forudbetalte omkostninger	<u>535.537</u>	<u>523.890</u>
		<u>930.836</u>	<u>649.946</u>
17	Likvide beholdninger	<u>3.466.798</u>	<u>59.760</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.397.634</u>	<u>709.706</u>
	Aktiver i alt	<u>764.707.827</u>	<u>737.228.353</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	<u>7.527.615</u>	<u>7.362.249</u>
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	316.156.543	292.156.543
20	Overført resultat mv.	<u>-42.399.289</u>	<u>-49.659.148</u>
		<u>273.757.254</u>	<u>242.497.395</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>281.284.869</u>	<u>249.859.644</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	439.838.000	439.838.000
22	Markedsværdi af swapaftale	37.368.896	38.154.617
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	<u>1.835.894</u>	<u>1.957.709</u>
		<u>479.042.790</u>	<u>479.950.326</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nykredit Bank, Erhvervskredit (max. kr. 4.000.000)	0	4.688.975
23	Varmeregnskab	85.058	38.542
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	2.435.053	1.697.816
24	Øvrig gæld	<u>1.860.057</u>	<u>993.050</u>
		<u>4.380.168</u>	<u>7.418.383</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>483.422.958</u>	<u>487.368.709</u>
	Passiver i alt	<u>764.707.827</u>	<u>737.228.353</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

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	445.887.533
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014	760.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	404.200.000

Egenkapital jf. regnskabet 281.284.869

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	760.000.000	
Bogført værdi	<u>760.000.000</u>	<u>0</u>
		281.284.869

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	439.838.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>439.519.452</u>	<u>318.548</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 281.603.417

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2014 7.527.615

Oprindeligt indskud kan ganges med 37,41

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 37,00

Bestyrelsen og administrator vil, månedsvis ved offentliggørelsen af markedsværdien for prioritetslån, følge andelskronens udvikling. Såfremt andelens værdi ved den månedlige beregning ændres med minimum 1 point op eller ned, bemyndiges bestyrelsen til at regulere andelskronen i overensstemmelse hermed, og sikre at prisen på overdragelsestidspunktet, købsaftalens underskrift, er i overensstemmelse med, hvad der efter ABL. §5, stk. 1 lovligt kan kræves.

Eller hvis der kommer forhold, der har væsentlig positiv betydning for værdiansættelsen, således at andelskronen i årets løb vil kunne blive reguleret både op og ned - dog altid med minimum 1 point.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	37,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	33,00
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	30,00
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	38,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	25.151.694	24.895.000	23.924.728
	Moderniseringstillæg	1.627.380	1.217.000	1.991.284
		<u>26.779.074</u>	<u>26.112.000</u>	<u>25.916.012</u>
<p>Jf. generalforsamlingsbeslutning i 2009 aftrappes moderniseringsforhøjelserne fra 1. januar 2010 med 10% pr. år og er pr. 31. december 2019 udfaset.</p>				
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	6.073.531	6.433.000	6.621.705
	Lejeindtægter, erhverv	1.249.004	1.250.000	1.248.049
	Lejeindtægter, garage	176.625	180.000	180.000
	Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	8.056	8.000	8.009
	Tab/vind lejeindtægter	-185.175	-250.000	-232.894
		<u>7.322.041</u>	<u>7.621.000</u>	<u>7.824.869</u>
4.	Drift af vaskeri			
	Vaskeriindtægter	282.726		289.084
	Sæbe/vaskekort	-44.969		-32.798
	Vaskeri eftersyn	-28.457		-28.314
	Afskrivning, vaskeri	-116.465		-116.465
		<u>92.835</u>	<u>114.000</u>	<u>111.507</u>
5.	Øvrige indtægter			
	Udlejning af antenneplads	171.780	170.000	168.373
	Lejeindtægter selskabslokale	14.850	15.000	14.450
	Lejeindtægter værelser	20.350	20.000	19.400
	Rengøring fælleslokale	6.550	12.000	12.100
	Rengøring værelser	9.200	8.000	8.650
		<u>222.730</u>	<u>225.000</u>	<u>222.973</u>
6.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	630.038	637.000	614.736
	Traktorforsikring mv.	12.097	15.000	12.060
	Elevator abonnement tryghedsalarm	7.568	8.000	7.434
		<u>649.703</u>	<u>660.000</u>	<u>634.230</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
7.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering, bureau	592.860	590.000	579.868
	Rengøring selskabslokaler	26.844	45.000	41.031
	Affald, opbæring og kørsel	137.791	325.000	312.103
	Affaldssække	169.775	175.000	174.952
	Vejsalt og rengøringsartikler	16.762	15.000	14.720
	Snerydning	87.875	150.000	137.344
		<u>1.031.907</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.260.018</u>
8.	Antenneregnskab			
	Antenneafgifts-bidrag indbetalt	962.294		891.329
	TV-afgifter	<u>-977.023</u>		<u>-907.854</u>
		<u>-14.729</u>	<u>0</u>	<u>-16.525</u>
9.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge	833.793		932.143
	Pension, arb.giver andel	120.986		140.030
	ATP, AES og barselsordning	9.487		5.040
	Dagpenge-forsikring, ejd.	7.680		5.415
	Lønrefusion	0		-14.558
	Arbejdstøj	10.124		11.722
	Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	4.801		10.956
	Codan care	5.979		5.226
	Annoncering personale	0		1.244
	Ekstern ejendomsservice	346.110		1.384.440
	Vikarservice, bureau	160.431		174.906
	Vagtsservice	64.254		63.330
		<u>1.563.645</u>	<u>2.750.000</u>	<u>2.719.894</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
10.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder, incl. dirigent	46.535		16.924
	Arrangementer	7.308		9.187
	Kørselsgodtgørelse	9.758		14.129
	Kontorhold, porto og gebyrer	53.875		22.052
	Gaver	7.698		19.358
	Telefonhold	32.236		33.654
	Omkostninger PBS	76.912		76.795
	EDB og ADSL udgifter	29.605		83.672
	Bestyrelsesgodtgørelser	22.200		25.900
	Bestyrelseshonorar	70.000		0
	Revision og regnskab	87.500		87.500
	Advokatsalær	333.020		61.002
	Administrationshonorar	784.385		797.925
	Afskrevet tilgodehavender	52.502		138.396
	Valuarvurdering	28.725		27.925
	Varmeregnskab	166.249		163.791
		<u>1.808.508</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.578.210</u>
11.	Vedligeholdelse			
	Murer	65.321		514.084
	Maler	285.574		268.659
	Porte m.m.	707		6.936
	Tømrer og snedker	271.738		276.572
	Elektriker	162.588		204.343
	Kloakarbejder	18.665		22.248
	Blikkenslager	242.668		320.323
	VVS-varmeinstallationer	92.077		119.807
	Glarmester	54.074		19.853
	Låsesmed	158.405		84.908
	Navneskilte	2.102		4.725
	Småanskaffelser af værktøj	124.532		183.311
	Skadedyrsbekæmpelse	16.500		11.625
	Gård, have og vej	454.983		619.919
	Gartnerisk vedligeholdelse	927.901		0
	Elevator service og eftersyn	157.544		102.506
	Afholdt § 23	-88.165		20.000
	Hårde hvidevarer	29.999		49.262
	Anskaffelser fælleslokaler + festtrum	3.585		3.474
		<u>2.980.798</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.832.555</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2014	2014	2013
12. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udvidelse af videoovervågning	8.169		10.638
Varmeanlæg, brugsvand mv.	673.096		0
Teknikerhonorar, opdateret vedligeholdelsesplan	0		91.250
	<u>681.265</u>	<u>1.000.000</u>	<u>101.888</u>
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	2.621.231	2.410.000	6.582.432
Swap-renter Nykredit	13.896.112	14.000.000	10.948.929
Renteudgifter Nykredit Bank	58.789	200.000	191.068
	<u>16.576.132</u>	<u>16.610.000</u>	<u>17.722.429</u>
14. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Den skattepligtige indkomst er negativ, hvor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

15. Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Dagsværdi pr. 31. december 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	443.843.457	0	2.044.076	445.887.533
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	443.843.457	0	2.044.076	445.887.533
Afskrivninger primo	0	0	1.525.429	1.525.429
Årets afskrivninger	0	0	208.454	208.454
Afskrivninger ultimo	0	0	1.733.883	1.733.883
Opskrivninger primo	292.156.543	0	0	292.156.543
Årets opskrivninger	24.000.000	0	0	24.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	316.156.543	0	0	316.156.543
Regnskabsmæssig værdi	760.000.000	0	310.193	760.310.193

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 23. februar 2015 af ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 404.200.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,90%. 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.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
16. Tilgodehavender		
Dong Energy tilgodehavender	21.629	9.567
Årsafregning vand 2014	174.992	0
Udlæg ved salg af andele	21.600	0
	<u>218.221</u>	<u>9.567</u>
17. Likvide beholdninger		
Kasse	1.003	1.000
Danske Bank, bestyrelseskonto	105.559	58.760
Nykredit, driftskonto (kreditmax. 4.000.000)	3.360.236	0
	<u>3.466.798</u>	<u>59.760</u>

Noter til årsrapporten

18. Andelsindskud

	<u>Antal kvm</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	36.805	7.362.249	7.155.695
Solgt i årets løb	785	165.366	206.554
	<u>37.590</u>	<u>7.527.615</u>	<u>7.362.249</u>

19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom

Opskrivning primo	292.156.543	289.156.543
Årets opskrivning	24.000.000	3.000.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>316.156.543</u>	<u>292.156.543</u>

20. Overført resultat mv.

Værdiregulering swap-aftale, primo	-38.154.617	-51.257.220
Årets værdiregulering swap-aftale	785.721	13.102.603
	<u>-37.368.896</u>	<u>-38.154.617</u>
Tidligere års resultat	-11.504.531	-16.120.132
Merværdi ved salg af andele	4.365.686	4.613.078
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger	-91.989	-91.989
Overført restandel af årets resultat	2.200.441	94.512
	<u>-5.030.393</u>	<u>-11.504.531</u>
Overført resultat i alt	<u>-42.399.289</u>	<u>-49.659.148</u>

21. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom

Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder

Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

22. Prioritetsgæld

Nr.	Obligations-			
	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2015	109.138.000	109.138.000	99,9500	109.083.431
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2016	109.735.000	109.735.000	100,1500	109.899.603
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	110.451.000	110.451.000	99,6620	110.077.676
4 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	110.514.000	110.514.000	99,9500	110.458.743
	<u>439.838.000</u>	<u>439.838.000</u>		<u>439.519.452</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>		
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2015	658.970	0	0	
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2016	659.480	0	0	
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	605.023	0	0	
4 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	697.758	0	0	
	<u>2.621.231</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>			
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2015	29,25 år	-	kvartårlig	
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2016	25,25 år	-	kvartårlig	
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	26,50 år	-	kvartårlig	
4 Nykredit, var.obl.lån årgang 2017	26,50 år	-	kvartårlig	

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået fire swap-aftaler med samlet hovedstol på kr. 437.749.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalerne. Markedsværdien udgør samlet pr. 31. december 2014 kr. -37.368.896 (negativt) Den samlede negative værdi er fuldt indregnet under langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2014.

Den første aftale er indgået i 2010 med virkning fra 30. december 2011 til 30. december 2017. Tilpasningslånets variabelle rente er byttet til fastrente på 3,35%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2014 kr. -9.860.138.

Den anden 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 2014 kr. -3.290.881.

Den tredje aftale er indgået i 2013 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 2014 kr. -17.804.380.

Den fjerde aftale er indgået i 2011 med virkning fra 30. december 2013 til 30. december 2016. Tilpasningslånets variable rente er byttet til fastrente på 3,38%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2014 kr. -6.413.497.

Noter til årsrapporten

Den gennemsnitlige rente på foreningens samlede låneportefølje er kr. 3,44%.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
23. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	5.109.050	4.916.432
Køb af varme	-5.012.267	-4.854.440
EMO-mærkning	-11.725	-23.450
	<u>85.058</u>	<u>38.542</u>
24. Øvrig gæld		
Grant Thornton	87.500	87.500
Qvortrup Administration	6.644	4.785
Hensat dagrenovation	366.206	355.555
Dong Energy	91.795	75.823
Nordsjællands Ejendomsservice	0	115.370
Toms Rengøring	61.226	61.699
Maler-Holdet	81.598	0
K. Nyholm Gartnerservice	101.877	0
Planteskole Anlægsfirma	173.374	0
John Jensen A/S	465.622	0
Låse Partner	79.644	0
Diverse kreditorer	218.921	175.355
A-skat og AM-bidrag mv.	27.426	26.636
Feriepengeforpligtelser	98.224	90.327
	<u>1.860.057</u>	<u>993.050</u>

25. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 439.838.000, er der stillet sikkerhed på kr. 439.838.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 736.000.000.

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

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

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit.

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål 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.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

26 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	464	37.590,0
B2 Erhvervsandele	0	0,0
B3 Boliglejemål	110	9.051,0
B4 Erhvervslejemål	3	1.149,5
	<hr/>	<hr/>
	577	47.790,5
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	577	47.790,5

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				1965-2005

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2					

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurderingen
-----------	----------------------------------	-------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	760.000.000	15.903
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.081.662	64
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,41%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

26 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	677	677
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	33	1.087
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	154	638
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.662.063	11%
	Øvrige omkostninger	12.070.033	37%
	Finansielle poster, netto	16.576.132	51%
	Afdrag	0	0%
	I alt	<u>32.308.228</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>78%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>32</u>	<u>0</u>
			I år
			<u>56</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	10.753	8.458
	Valuarvurdering	20.218	15.903
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.862	9.330
K1	Foreslået andelsværdi	7.491	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.743	
K3	Teknisk andelsværdi	20.235	
	Reserver uden for andelsværdi	82	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	52	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>2</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>52</u>	<u>61</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		36%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014	2014	2015
Boligafgift incl. 2,5% stigning pr. 1. januar 2015	26.112.000	26.779.074	27.402.000
Lejeindtægter	7.621.000	7.322.041	6.966.000
Drift af vaskeri	114.000	92.835	100.000
Andre indtægter	225.000	222.730	200.000
Indtægter i alt	34.072.000	34.416.680	34.668.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.291.000	2.290.870	2.318.000
El-forbrug	875.000	804.914	850.000
Gasforbrug	50.000	53.026	55.000
Vandforbrug	2.900.000	2.664.760	2.500.000
Renovation	1.000.000	1.095.982	1.100.000
Forsikringer og abonnementer	660.000	649.703	655.000
Anden renholdelse	1.300.000	1.031.907	1.100.000
Antenneregnskab	0	14.729	0
Personaleomkostninger	2.750.000	1.563.645	1.700.000
Foreningsomkostninger	1.600.000	1.808.508	1.600.000
Vedligeholdelse	2.500.000	2.980.798	2.500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.000.000	681.265	3.000.000
Afskrivning inventar mv.	92.000	91.989	92.000
	17.018.000	15.732.096	17.470.000
Renteudgifter, prioritetslån	2.410.000	2.621.231	2.453.000
Renteudgifter, swap-aftale	14.000.000	13.896.112	13.512.000
Renteudgifter Nykredit Bank	200.000	58.789	0
Udgifter i alt	33.628.000	32.308.228	33.435.000
Årets resultat	444.000	2.108.452	1.233.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	208.000	208.454	150.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud ved salg af andele	0	4.531.052	0
Bevægelser deposita mv.	0	-121.815	0
Ændring i arbejdskapitalen	652.000	6.726.143	1.383.000
Arbejdskapital primo	-6.709.000	-6.708.677	17.000
Arbejdskapital ultimo	-6.057.000	17.466	1.400.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.397.634	
Kortfristet gæld		-4.380.168	
		17.466	