

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Opnæsgård

Årsrapport for 2024

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 23. april 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	25
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	27

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)
Harald Queseth
Peter Henningsen
Povl Flamand
Jeanett Storkholm Chrisdam

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. tv,
2100 København
Tlf.nr. 35 354 300

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Opnæsgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2025

Bestyrelse

Niels Stærup

Harald Queseth

Peter Henningsen

Povl Flamand

Jeanett Storkholm Chrisdam

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Opnæsgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Opnæsgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2025 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 12. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Opnæsgård for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på en 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivinger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 24, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024	budget 2024	2023
	Boligafgifter	27.242.082	27.220.000	27.059.772
2	Lejeindtægter	5.178.991	5.015.000	5.120.786
3	Vaskeriindtægter	267.591	250.000	227.229
4	Øvrige indtægter	297.554	224.000	132.119
		<u>32.986.218</u>	<u>32.709.000</u>	<u>32.539.906</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.436.327	2.200.000	2.325.222
	Elforbrug	339.224	500.000	388.815
	Gasforbrug	35.383	30.000	14.232
	Vandforbrug	176.652	250.000	139.867
	Renovation	2.639.362	1.700.000	1.586.406
	Regulering renovation 2023	1.451.046	0	0
5	Forsikringer og abonnementer	902.564	870.000	784.284
6	Renholdelse og udenomsarealer	1.513.079	1.730.000	2.070.416
7	Personaleomkostninger	1.735.829	2.650.000	2.356.620
8	Administrations- og foreningsomkostninger	2.130.245	3.125.000	2.326.164
9	Vedligeholdelse, løbende	3.547.800	4.500.000	3.846.948
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.311.863	1.800.000	8.369.409
14	Afskrivning, vaskeri mv.	46.403	46.000	46.403
		<u>21.265.777</u>	<u>19.401.000</u>	<u>24.254.786</u>
	Resultat før finansielle poster	11.720.441	13.308.000	8.285.120
	Finansielle indtægter	259.007	150.000	171.563
12	Finansielle omkostninger	-11.028.753	-13.584.000	-10.645.787
	Resultat før skat	950.695	-126.000	-2.189.104
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>950.695</u>	<u>-126.000</u>	<u>-2.189.104</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	950.695	-126.000	-2.189.104
	Disponeret i alt	<u>950.695</u>	<u>-126.000</u>	<u>-2.189.104</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	950.695	-126.000	-2.189.104
	Salg af andele, jf. side 12	3.623.335	0	4.756.560
	Betalte prioritetsafdrag	-6.204.872	-6.200.000	-6.122.787
	Regnskabsmæssige afskrivninger	46.403	46.000	46.403
		<u>-1.584.439</u>	<u>-6.280.000</u>	<u>-3.508.928</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2024	1.084.600.000	1.063.300.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	357.144	403.547
	Anlægsaktiver i alt	1.084.957.144	1.063.703.547
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	31.796	115.456
15	Tilgodehavender	15.736	10.850
18	Renteswap, basisværdi	0	1.486.541
21	Antenneregnskab	43.354	25.573
	Forudbetalte omkostninger	492.812	420.386
		583.698	2.058.806
16	Likvide beholdninger	24.351.921	28.850.186
	Omsætningsaktiver i alt	24.935.619	30.908.992
	Aktiver i alt	1.109.892.763	1.094.612.539

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	8.309.158	8.262.702
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	627.589.251	606.289.251
	Overført resultat mv.	6.886.784	3.493.826
		<u>642.785.193</u>	<u>618.045.779</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for hensættelse til tagprojekt	21.766.794	16.658.287
	Reserve for imødegåelse af kursreguleringer	30.256.604	52.852.507
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	0
	Andre reserver	<u>52.023.398</u>	<u>52.852.507</u>
	Egenkapital	<u>694.808.591</u>	<u>670.898.286</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	398.592.213	404.880.309
18	Basisværdi af renteswapaftale	477.184	0
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	1.383.898	1.388.903
		<u>400.453.295</u>	<u>406.269.212</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Kortfristet andel af langfristet gæld	6.288.095	6.204.871
19	Varmeregnskab	914.466	1.370.988
20	Vandregnskab	886.792	677.885
	Mellemregning, overdragelse af andele	5.721.973	7.467.852
22	Øvrig gæld	819.551	1.723.446
		<u>14.630.877</u>	<u>17.445.042</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>415.084.172</u>	<u>423.714.254</u>
	Passiver i alt	<u>1.109.892.763</u>	<u>1.094.612.539</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	Antal kvm	2024	2023
Boliger	41.247	8.262.702	8.198.712
Solgt i årets løb	240	46.456	63.990
	41.487	8.309.158	8.262.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		606.289.251	560.989.251
Årets opskrivning		21.300.000	45.300.000
Årets nedskrivning		0	0
		627.589.251	606.289.251
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		3.493.826	5.906.962
Tillægsværdi nye andele		3.576.879	4.692.570
Ændring i basisværdi, renteswap		-1.963.725	-3.418.298
Regulering Grundejernes Investeringsfond		0	1.227.062
Overført til reserve for tagprojekt		-5.108.507	-16.658.287
Overført fra andre reserver (kursregulering)		5.937.616	13.932.920
Overført restandel af årets resultat		950.695	-2.189.104
		6.886.784	3.493.826
Egenkapital før andre reserver		642.785.193	618.045.779
Reserve for hensættelse til tagprojekt			
Reserve primo		16.658.287	0
Årets hensættelse		5.108.507	16.658.287
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		21.766.794	16.658.287
Reserve for imødegåelse af kursreguleringer			
Reserve primo		36.194.220	50.127.140
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		-5.937.616	-13.932.920
		30.256.604	36.194.220
Andre reserver (ikke bunden) i alt		52.023.398	52.852.507
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)			
Reserve primo		0	1.222.441
Reserveret i året (indbetaling + renter)		0	4.621
Anvendt i året (udbetaling + renter)		0	-1.227.062
Andre reserver (bunden) i alt		0	0
Andre reserver i alt		52.023.398	52.852.507
Egenkapital i alt		694.808.591	670.898.286

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	457.010.750
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	1.084.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	405.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 405.000.000$)	494.495.927

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **694.808.591**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -52.023.398

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	1.084.600.000	
Bogført værdi	-1.084.600.000	0
		642.785.193

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	404.880.308	
Kursværdi prioritetsgæld	-374.623.704	30.256.604

Værdi til fordeling på solgte andele **673.041.798**

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2024 8.309.158

Oprindeligt indskud kan ganges med 81,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 81,00

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,50% incl. inflation.

Bestyrelsen og administrator vil, månedsvis ved offentliggørelsen af basisværdien for prioritelåen, 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 2024	81,00
Værdi pr. 31. december 2023	79,00
Værdi pr. 31. december 2022	75,00
Værdi pr. 31. december 2021	72,00
Værdi pr. 31. december 2020	64,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	3.820.267	3.665.000	3.766.626
	Lejeindtægter, erhverv	1.254.902	1.254.000	1.254.902
	Lejeindtægter, garage	215.888	216.000	216.000
	Tomgangsleje	-102.810	-90.000	-86.349
	Tab/vind lejeindtægter og forbrugsafgifter	-9.256	-30.000	-30.393
		<u>5.178.991</u>	<u>5.015.000</u>	<u>5.120.786</u>
3.	Drift af vaskeri			
	Vaskeriindtægter	267.591	250.000	227.229
	Sæbe/vaskekort	-81.422	-40.000	-46.986
	Rengøring	-51.168	-70.000	-70.763
	Elforbrug	-74.403	-80.000	-97.777
	Vandforbrug	-33.024	-30.000	-32.826
	Vaskeri eftersyn og reparationer	-56.696	-30.000	-24.762
		<u>-29.122</u>	<u>0</u>	<u>-45.885</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Udlejning af antenneplads	81.200	94.000	-10.381
	Antenneplads, engangsbetaling	75.000	0	0
	Ventelistegebyrer	34.900	25.000	34.400
	Salto nøglebrikker mv.	0	5.000	4.750
	Gebyr ved manglende tilmelding til PBS	100	5.000	2.300
	Storkunderrabatter, strømlinet	8.030	0	0
	Lejeindtægter selskabslokale/værelser	50.400	40.000	48.520
	Fællesforbrug vand/varme, afsat tidligere år	5.939	10.000	5.625
	Gas, indbetalt af beboere	41.985	45.000	46.905
		<u>297.554</u>	<u>224.000</u>	<u>132.119</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	744.504	747.000	726.371
	Ansvarsforsikring	11.515	13.000	11.193
	Traktorforsikring mv.	0	10.000	9.846
	Serviceaftale, varmtvandsbeholder	37.685	40.000	36.874
	Leasing af traktor	108.860	0	0
	Budgetteret diverse		60.000	
		<u>902.564</u>	<u>870.000</u>	<u>784.284</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
6.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering, bureau	692.778	700.000	714.759
	Rengøring vaskeri (se note 3)	51.168	80.000	70.763
	Rengøring driftskontor + kvalitetskontrol af rengøring	51.829	70.000	66.546
	Rengøring lejede værelse/selskabslokale	47.927	50.000	34.153
	Vinduespolering	49.800	0	0
	Affald, opbæring og kørsel	159.250	125.000	760.013
	Rengøringsartikler, grafitti-abonnement	77.873	0	27.371
	Glatførebekæmpelse	256.462	335.000	252.093
	Skadedyrsbekæmpelse	48.775	50.000	15.760
	Vagtservice	77.217	200.000	118.614
	Diverse	0	120.000	10.344
		<u>1.513.079</u>	<u>1.730.000</u>	<u>2.070.416</u>
7.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge	1.113.294	2.000.000	2.144.095
	Lønrefusion	0	0	-107.627
	Pension, arb.giver andel	111.227	260.000	249.654
	Pension, medarbejder andel	54.777	0	0
	ATP, AES og barselsordning	20.911	35.000	25.121
	Dagpenge-forsikring, ejd.	21.610	25.000	16.175
	Feriepengeregulering	16.727	20.000	-41.056
	Ejendomsfunktionær afløsning	260.700	90.000	0
	Rekruttering af inspektør	94.380	150.000	0
	Arbejdstøj m.m.	27.614	50.000	50.081
	Lovpligtig arbejdsskade-forsikring	6.634	10.000	8.882
	Sundhedsforsikring	7.955	10.000	11.295
		<u>1.735.829</u>	<u>2.650.000</u>	<u>2.356.620</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
8.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	831.143	830.000	814.846
	Anden assistance administrator	39.400	100.000	78.572
	Kontorhold	60.642	50.000	45.328
	Porto og gebyrer	70.469	70.000	67.271
	Revision og regnskab, incl. møde og genf.	95.500	100.000	92.700
	Anden regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	71.563	0	0
	Advokatsalærer (kontrakt Biegga)	34.813	500.000	325.675
	Varme fælles arealer incl. skralderum	50.384	60.000	55.399
	Varme- og vandregnskab, incl. forsendelse	171.855	200.000	192.818
	Administrationsomkostninger	1.425.769	1.910.000	1.672.609
	Generalforsamlinger og møder	9.419	60.000	20.935
	Arrangementer	48.806	300.000	0
	Gaver	9.078	10.000	1.056
	Telefon og internet	54.970	70.000	68.396
	EDB, hjemmesider	29.101	35.000	25.340
	Bestyrelsesgodtgørelser	3.950	20.000	11.850
	Bestyrelseshonorar	306.400	350.000	223.800
	ABF kontingent	16.122	0	0
	Tab og vind, fraflyttere og boopgørelser	50.186	150.000	168.313
	Valuarvurdering	37.850	40.000	36.600
	Omkostninger, salg fra leje til andel	70.308	100.000	83.841
	Småanskaffelser	68.286	55.000	13.424
	Budgetteret diverse	0	25.000	0
	Foreningsomkostninger	704.476	1.215.000	653.555
	I alt	2.130.245	3.125.000	2.326.164
9.	Vedligeholdelse, løbende			
	Maler	107.846		95.830
	Murer	0		219.973
	Tømrer og snedker	76.509		215.709
	Blikkenslager	441.691		523.959
	VVS-varmeinstallationer	150.422		269.537
	Beholderudskiftning	125.000		0
	Blødgøringsvandanlæg	266.190		195.172
	Elektriker	129.333		219.853
	Kloakarbejder	98.695		68.980
	Overført til næste side	1.395.686	0	1.809.013

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
9. Vedligeholdelse, løbende			
<i>Overført fra forrige side</i>	1.395.686	0	1.809.013
Gartnerisk vedligeholdelse	731.851		709.172
Gård, have og vej	120.032		148.101
Teknikerhonorar	50.315		295.672
1. års gennemgang, vinduer	82.631		0
Vedligeholdelsesplan	0		123.125
Hårde hvidevarer	26.297		50.091
Drift af vaskeri (se note 3)	245.545		202.351
Låsesmed	181.183		123.584
Garmester	3.765		0
Elevator telefon	30.932		12.926
Elevator service og eftersyn	544.023		226.869
Reparation af maskiner og benzin	77.170		85.780
Brandbidrag	3.799		4.471
Årlig service, røglekke	34.500		0
Selvrisiko forsikringssager	10.000		38.205
Småanskaffelser af diverse materialer	10.071		17.588
Budgetteret vedligeholdelse		4.500.000	
	<u>3.547.800</u>	<u>4.500.000</u>	<u>3.846.948</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2024	2024	2023
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Biodiversitet (ramme 145.830)	0	0	1.794
Nye fliser lange bygning	0	0	3.107.087
Ny placering affaldscontainer	0	0	491.701
Fotografering af vores kloakker	0	0	222.500
De sidste dilationsfuger	0	0	241.935
Nyt tag Netto	250.000	250.000	459.823
Malerarbejder på Alsvej	0	0	79.681
Maling af gulv i værksted	0	0	16.349
Udskiftning til branddøre	0	0	180.591
Udskiftning af eltavler i nr. 45/75	0	0	82.391
Udskiftning af eltavler Alsvej, rest 2022	0	0	156.250
Udskiftning lys Alsvej på havesiden (overføres fra 2022)	0	0	92.063
Udskiftning af pumpe 2 i varmecentralen	0	0	151.438
Udskiftning af tørretumblere	0	0	94.166
Opdatering af røglekke på Alsvej	0	0	104.229
Røgudlufter P-kælder	0	0	227.551
Brandalarmanlæg i P-kælder	0	0	358.447
Opdatering af røglekke Opnæsgård	0	0	1.307.338
Nye fliser bagsiden Alsvej	0	0	790.075
Drift/vedligeholdelse nye vinduer Alsvej	0	0	102.000
Udskift af dørpumper på kælderdøre	0	0	102.000
Tagrenovering med etablering af solceller m.m.	3.417.660	0	0
Udskiftning af defekte motorventiler i boilerrum	191.746	200.000	0
Maling af materialegården	0	45.000	0
Maling af Autoværn	0	45.000	0
Maling/rep af højsokkel Alsvej 4 A-B-C mod havesiden.	0	16.000	0
Maling af højt træværk havesiden ved Opnæsgård 45	0	47.000	0
Maling af vaskeri/Glans 25	0	50.000	0
Reparation af kloak jf, tv inspektion.	85.606	230.000	0
Gennemgang af vejbelysning/nye dåser	23.595	50.000	0
Udskiftning af dykpumpe i varmecentralen	0	49.000	0
Facaden på Netto	0	63.000	0
Beskæring af beplantning i vallerødmosen og almosen	0	180.000	0
Beton rep. af facader	305.526	200.000	0
Rensning af snavsfilter/gennemgang af ventiler i boilerrum	26.636	75.000	0
Reparation af asfalt og striber	11.094	100.000	0
	<u>4.311.863</u>	<u>1.800.000</u>	<u>8.369.409</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	12.099.638	12.584.000	11.280.002
	Swap-renter Nykredit	-1.074.307	1.000.000	-634.270
	Diverse renter	3.422	0	55
		<u>11.028.753</u>	<u>13.584.000</u>	<u>10.645.787</u>
13.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	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 erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Dagsværdi pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Inventar og driftsmateriel	Ejendom i alt
Kostpris primo	443.843.457	13.167.293	2.508.101	459.518.851
Tilgang (vaskeri)	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	443.843.457	13.167.293	2.508.101	459.518.851
Afskrivninger primo	0	0	2.104.554	2.104.554
Årets afskrivninger	0	0	46.403	46.403
Afskrivninger ultimo	0	0	2.150.957	2.150.957
Opskrivninger primo	606.289.250	0	0	606.289.250
Årets opskrivninger	21.300.000	0	0	21.300.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	627.589.250	0	0	627.589.250
Regnskabsmæssig værdi	1.071.432.707	13.167.293	357.144	1.084.957.144

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 17. februar 2025 af ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 405.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 1.084.600.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,5% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	696 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.580 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 179,9 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 1,0% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 211,8 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 459.518.851.

Noter til årsrapporten

15. Tilgodehavender	2024	2023
Mellemregning udlæg	15.686	0
Diverse debitorer	50	10.850
	<u>15.736</u>	<u>10.850</u>

16. Likvide beholdninger		
Nykredit, ventelistekonto	82.700	81.056
Nykredit, driftskonto	24.269.221	18.769.130
Aftalemarked konto, Nykredit	0	10.000.000
	<u>24.351.921</u>	<u>28.850.186</u>

17. Prioritetsgæld				
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
Nykredit, var.obl.lån	109.735.000	109.735.000	100,3400	110.108.099
Rente 3,5114% - bidrag 0,24% - renteloft swap 2,0%				
Nykredit, var.obl.lån	110.514.000	110.514.000	100,4500	111.011.313
Rente 3,5418% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
Nykredit, kont.lån	93.762.807	94.613.992	84,8000	80.232.665
Rente 1,5804% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
Nykredit, kont.lån	90.868.501	91.769.631	79,8430	73.271.626
Rente 1,0808% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
	<u>404.880.308</u>	<u>406.632.623</u>		<u>374.623.704</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
Nykredit, var.obl.lån	4.539.721	0	0
Nykredit, var.obl.lån	4.605.545	0	0
Nykredit, kont.lån	1.735.729	3.148.889	3.198.950
Nykredit, kont.lån	1.218.643	3.055.983	3.089.145
	<u>12.099.638</u>	<u>6.204.872</u>	<u>6.288.095</u>

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld fortsat

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nykredit, var.obl.lån	15,25 år	15,25 år	kvartårlig
Nykredit, var.obl.lån	16,50 år	16,50 år	kvartårlig
Nykredit, kont.lån	24,25 år	-	-
Nykredit, kont.lån	25,75 år	-	-

	2024	2023
18. Renteswap, basisværdi		
Rentesikringsaftale 14101918 N (negativ)	-477.184	1.486.541
	-477.184	1.486.541

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med samlet hovedstol på kr. 109.735.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalerne. Basisværdien udgør samlet pr. 31. december 2024 kr. -477.184 (negativ). Den samlede negative værdi er fuldt indregnet under langfristet gæld pr. 31. december 2024.

Aftale er indgået i 2018 med virkning fra 28. marts 2018 til 31. marts 2028. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på 2,00%. Basisværdien udgør pr. 31. december 2024 kr. -477.184.

Den gennemsnitlige rente og bidrag på foreningens samlede låneportefølje er kr. 2,72%.

	2024	2023
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	5.520.390	5.502.767
Køb af varme	-4.605.924	-4.131.779
	914.466	1.370.988

	2024	2023
20. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	2.823.465	2.723.057
Køb af vand	-1.936.673	-2.045.172
	886.792	677.885

Noter til årsrapporten

	2024	2023
21. Antenneregnskab		
Saldo primo	-25.573	0
Indbetalte Yousee-bidrag fra beboere	1.571.916	1.462.121
Betalte Yousee-abonnement	-1.589.697	-1.487.694
	<u>-43.354</u>	<u>-25.573</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	95.500	92.700
Qvortrup Administration	44.121	396.926
Forudbetalt boligafgift m.m.	12.674	137.436
Ørsted	78.752	40.000
Gas	2.500	0
Rengøring dec. 2024	10.483	0
Bestyrelsesgodtgørelse	3.950	0
Reparation af trappesten	61.630	0
Udhugning i fundament	37.646	0
Leasing traktor	13.730	0
Telefonabonnement	1.219	0
Venteliste	400	0
Malthe Høyer Christensen ApS	0	166.565
Kathøj Kloaker	57.725	100.738
Såby Snedkeri	0	57.192
Visionel Aut.El installatør	15.352	163.815
Poul Sejr Nielsen	113.920	70.071
Certego A/S	16.097	58.568
Faxe tagdækning ApS	0	74.011
Diverse kreditorer	158.810	254.322
A-skat og AM-bidrag mv.	49.388	82.175
Feriepengeforpligtelser	<u>45.654</u>	<u>28.927</u>
	<u>819.551</u>	<u>1.723.446</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 404.880.308, er der stillet sikkerhed på kr. 435.337.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 1.084.600.000.

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

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser fortsat

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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Der er indgået leasingaftale med Leasing Fyn vedrørende en HAKO Citymaster (traktor med tilbehør). Leasingperioden løber fra 1.12.2024 - 30.11.2031 med en årlig ydelse på kr. 132.510. Der er resteret i alt 83 måneder, i alt kr. 916.528.

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 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 basisværdi.

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

Noter til årsrapporten

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
		<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1	Andelsboliger	40.922,0	41.247,0	513	41.487,0
B2	Erhvervsandele	0,0	0,0	0	0,0
B3	Boliglejemål	5.719,0	5.394,0	61	5.154,0
B4	Erhvervslejemål	1.149,5	1.149,5	3	1.149,5
		<u>47.790,5</u>	<u>47.790,5</u>	<u>577</u>	<u>47.790,5</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0,0
B6	I alt	<u>47.790,5</u>	<u>47.790,5</u>	<u>577</u>	<u>47.790,5</u>

	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	1965-1969

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
-----------	---------------------------	-----------------

F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej
------------	---	-----

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.084.600.000	22.695
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.023.398	1.089
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,80%	

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

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	656	656
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	30	1.092
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	88	711

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7.859.663	21%
Øvrige omkostninger	13.406.114	35%
Finansielle poster, netto	10.769.746	28%
Afdrag	6.204.872	16%
I alt	<u>38.240.395</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 83%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-116</u>	<u>-53</u>	<u>23</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	9.762	8.474
Valuarvurdering	26.143	22.695
Anskaffelsessum (kostpris)	11.016	9.563
K1 Foreslået andelsværdi	16.223	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.404	
K3 Teknisk andelsværdi	25.627	
Reserver uden for andelsværdi	1.254	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	77	80	74
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>606</u>	<u>175</u>	<u>90</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>682</u>	<u>256</u>	<u>164</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 62%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>148</u>	<u>148</u>	<u>150</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Note

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2024	2025
Boligafgift, incl. Boligafgiftsstigning	27.220.000	27.242.082	28.945.000
Lejeindtægter	5.015.000	5.178.991	5.031.000
Vaskeriindtægter	250.000	267.591	260.000
Andre indtægter	224.000	297.554	265.000
Indtægter i alt	32.709.000	32.986.218	34.501.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.200.000	2.436.327	2.772.000
El-forbrug	500.000	339.224	390.000
Gasforbrug	30.000	35.383	34.000
Vandforbrug	250.000	176.652	250.000
Renovation	1.700.000	2.639.362	3.000.000
Regulering renovation 2023	0	1.451.046	0
Forsikringer og abonnementer	870.000	902.564	1.174.000
Renholdelse og udenomsarealer	1.730.000	1.513.079	1.835.000
Personaleomkostninger	2.650.000	1.735.829	2.277.000
Administrations- og foreningsomkostninger	3.125.000	2.130.245	2.895.000
Vedligeholdelse	4.500.000	3.547.800	4.500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.800.000	4.311.863	1.140.000
Afskrivning inventar mv.	46.000	46.403	46.000
	19.401.000	21.265.777	20.313.000
Renteindtægter	-150.000	-259.007	-70.000
Renteudgifter, prioritetslån	12.584.000	12.099.638	12.000.000
Renteudgifter, swap-aftale	1.000.000	-1.074.307	-1.000.000
Diverse renter	0	3.422	0
Udgifter i alt	32.835.000	32.035.523	31.243.000
Årets resultat	-126.000	950.695	3.258.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	46.000	46.403	46.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	3.623.335	0
Renteswap, basisværdi	0	-1.486.541	0
Afdrag på prioritetsgæld	-6.200.000	-6.204.872	-6.300.000
Bevægelser deposita mv.	0	-5.005	0
Ændring i arbejdskapitalen	-6.280.000	-3.075.985	-2.996.000
Arbejdskapital primo	19.669.000	19.668.822	16.593.000
Arbejdskapital ultimo	13.389.000	16.592.837	13.597.000

Budget 2025

Note 1

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Malerarbejde	100.000
Vandindtrængen i kælder	300.000
Reparation af kloak jf, tv inspektion.	400.000
Beton rep. af facader	240.000
Reparation af asfalt og striber	100.000
I alt	1.140.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

Administrator

Serienummer: 804c1637-815a-4359-9838-6a55e9f5dd62

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-03-12 16:44:12 UTC



Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 69049d82-547c-4d03-b11f-966762e98d29

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-03-13 09:11:02 UTC



Niels Stærup

Bestyrelsesformand

Serienummer: 677393b3-118f-4618-a0ea-b500ecd7f913

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-03-13 14:52:24 UTC



Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 06ea79da-1f82-4286-b084-76d06f059e92

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-14 16:50:47 UTC



Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bd950e06-0fe5-42f1-930d-a1703c591a1d

IP: 193.29.xxx.xxx

2025-03-15 12:44:52 UTC



Povl Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6cfb830-41f9-45e9-9885-8df75812667e

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-03-17 09:34:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: EG3KF-02HHX-5BYAV-K5OUN-KBAWI-FMAVE

Penneo dokumentnøgle: FAFAA-42W93-ONE4H-QMD1U-J8CLH-BMQAF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 55bf9fab-12a0-456c-8b90-29912bb57b9e

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-17 13:53:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: EG3KF-02HHX-5BYAV-K5OUN-KBAWI-FMAVE

Penneo dokumentnøgle: FAFAA-42W93-ONE4H-QMD1U-I8CLH-BMQAF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 804c1637-815a-4359-9838-6a55e9f5dd62

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-04-24 09:15:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.