

Andelsboligforeningen Opnæsgård

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 24. april 2024



Dirigen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	25
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	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)
Thomas Christiansen
Harald Queseth
Peter Henningsen
Povl Flamand
Jeanett Storkholm Chrisdam
Michael Dyrbye Christiansen

Administrator

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

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2024

Bestyrelse

<hr/> Niels Stærup	<hr/> Thomas Christiansen	<hr/> Harald Queseth
<hr/> Peter Henningsen	<hr/> Povl Flamand	<hr/> Jeanett Storkholm Chrisdam
<hr/> Michael Dyrbye Christiansen		

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 2024 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 15. marts 2024

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 2023 er aflagt i overensstemmelse 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, negative renter af bankindestående 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 nominal 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 opskrivninger 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 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
	Boligafgifter	27.059.772	27.000.000	26.831.391
2	Lejeindtægter	5.120.786	5.105.000	5.075.485
3	Vaskeriindtægter	227.229	250.000	279.054
4	Øvrige indtægter	132.119	125.000	223.802
21	Antenneafgifts-bidrag indbetalt	0	1.465.000	1.006.709
		<u>32.539.906</u>	<u>33.945.000</u>	<u>33.416.441</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.325.222	2.200.000	2.292.147
	Elforbrug	388.815	800.000	614.602
	Gasforbrug	14.232	30.000	24.071
	Vandforbrug	139.867	250.000	170.734
	Renovation	1.586.406	1.800.000	1.652.260
5	Forsikringer og abonnemeter	784.284	800.000	780.587
6	Renholdelse og udenomsarealer	2.070.416	3.125.000	2.824.792
7	Personaleomkostninger	2.356.620	2.700.000	1.674.922
8	Administrations- og foreningsomkostninger	2.326.164	4.305.000	3.170.532
9	Vedligeholdelse, løbende	3.846.948	4.500.000	3.675.007
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8.369.409	10.310.000	5.056.426
11	Projekt vinduesudskiftning	0	0	10.714.227
14	Afskrivning	46.403	3.000	2.815
		<u>24.254.786</u>	<u>30.823.000</u>	<u>32.653.122</u>
	Resultat før finansielle poster	8.285.120	3.122.000	763.319
	Finansielle indtægter	171.563	0	0
12	Finansielle omkostninger	-10.645.787	-8.500.000	-5.515.142
	Resultat før skat	-2.189.104	-5.378.000	-4.751.823
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-2.189.104</u>	<u>-5.378.000</u>	<u>-4.751.823</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-2.189.104	-5.378.000	-4.751.823
	Disponeret i alt	<u>-2.189.104</u>	<u>-5.378.000</u>	<u>-4.751.823</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-2.189.104	-5.378.000	-4.751.823
	Salg af andele, jf. side 12	4.756.560	0	5.981.991
	Betalte prioritetsafdrag	-6.122.787	-6.200.000	-6.041.826
	Regnskabsmæssige afskrivninger	46.403	3.000	2.815
		<u>-3.508.928</u>	<u>-11.575.000</u>	<u>-4.808.843</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2023	1.063.300.000	1.018.000.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>403.547</u>	<u>14.075</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.063.703.547</u>	<u>1.018.014.075</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	115.456	73.951
15	Tilgodehavender	10.850	47.147
18	Renteswap, basisværdi	1.486.541	4.904.839
21	Antenneregnskab	25.573	0
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	1.222.441
	Forudbetalte omkostninger	<u>420.386</u>	<u>406.099</u>
		<u>2.058.806</u>	<u>6.654.477</u>
16	Likvide beholdninger	<u>28.850.186</u>	<u>28.832.981</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.908.992</u>	<u>35.487.458</u>
	Aktiver i alt	<u>1.094.612.539</u>	<u>1.053.501.533</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	8.262.702	8.198.712
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	606.289.251	560.989.251
	Overført resultat mv.	3.493.826	5.906.963
		<u>618.045.779</u>	<u>575.094.926</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for hensættelse til tagprojekt	16.658.287	0
	Reserve for imødegåelse af kursreguleringer	36.194.220	50.127.140
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	1.222.441
	Andre reserver	<u>52.852.507</u>	<u>51.349.581</u>
	Egenkapital	<u>670.898.286</u>	<u>626.444.507</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	404.880.309	411.085.180
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	1.388.903	1.393.054
		<u>406.269.212</u>	<u>412.478.234</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Kortfristet andel af langfristet gæld	6.204.871	6.122.787
19	Varmeregnskab	1.370.988	429.939
20	Vandregnskab	677.885	406.217
	Mellemregning, overdragelse af andele	7.467.852	4.196.116
22	Øvrig gæld	1.723.445	3.423.733
		<u>17.445.041</u>	<u>14.578.792</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>423.714.253</u>	<u>427.057.026</u>
	Passiver i alt	<u>1.094.612.539</u>	<u>1.053.501.533</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	Antal kvm	2023	2022
Boliger	40.922	8.198.712	8.112.104
Solgt i årets løb	325	63.990	86.608
	41.247	8.262.702	8.198.712
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		560.989.251	533.703.478
Årets opskrivning		45.300.000	27.285.773
Årets nedskrivning		0	0
		606.289.251	560.989.251
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		5.906.963	48.487.042
Tillægsværdi nye andele		4.692.570	5.895.383
Ændring i basisværdi, renteswap		-3.418.298	7.621.581
Regulering Grundejernes Investeringsfond		1.227.062	-1.218.081
Overført til reserve for tagprojekt		-16.658.287	0
Overført fra andre reserver (kursregulering)		13.932.920	-50.127.140
Overført restandel af årets resultat		-2.189.104	-4.751.823
		3.493.826	5.906.963
Egenkapital før andre reserver		618.045.779	575.094.926
Reserve for hensættelse til tagprojekt			
Reserve primo		0	0
Årets hensættelse		16.658.287	0
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		16.658.287	0
Reserve for imødegåelse af kursreguleringer			
Reserve primo		50.127.140	0
Årets hensættelse		0	50.127.140
Anvendt af årets hensættelse		-13.932.920	0
		36.194.220	50.127.140
Andre reserver (ikke bunden) i alt		52.852.507	50.127.140
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)			
Reserve primo		1.222.441	0
Reserveret i året (indbetaling + renter)		4.621	1.218.081
Anvendt i året (udbetaling + renter)		-1.227.062	4.360
Andre reserver (bunden) i alt		0	1.222.441
Andre reserver i alt		52.852.507	51.349.581
Egenkapital i alt		670.898.286	626.444.507

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	457.010.750
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	1.063.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	405.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **670.898.286**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -52.852.507

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	1.063.300.000	
Bogført værdi	<u>-1.063.300.000</u>	<u>0</u>
		618.045.779

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	411.085.180	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-376.377.501</u>	<u>34.707.679</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **652.753.458**

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2023 8.262.702

Oprindeligt indskud kan ganges med 79,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 79,00

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,50% incl. inflation.

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

Bestyrelsen og administrator vil, månedsvis ved offentliggørelsen af basisværdien 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 2023	79,00
Værdi pr. 31. december 2022	75,00
Værdi pr. 31. december 2021	72,00
Værdi pr. 31. december 2020	64,00
Værdi pr. 31. december 2019	60,00

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	3.766.626	3.700.000	3.704.007
Lejeindtægter, erhverv	1.254.902	1.260.000	1.254.901
Lejeindtægter, garage	216.000	220.000	216.300
Tomgangsleje	-86.349	-50.000	-66.174
Tab/vind lejeindtægter og forbrugsafgifter	-30.393	-25.000	-33.549
	<u>5.120.786</u>	<u>5.105.000</u>	<u>5.075.485</u>
3. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	227.229	250.000	279.054
Sæbe/vaskekort	-46.986	-20.000	-14.957
Rengøring	-70.763	-65.000	-54.970
Elforbrug	-97.777	-30.000	-154.925
Vandforbrug	-32.826	-30.000	-33.734
Vaskeri eftersyn og reparationer	-24.762	-50.000	-46.835
	<u>-45.885</u>	<u>55.000</u>	<u>-26.367</u>
4. Øvrige indtægter			
Udlejning af antenneplads	-10.381	0	72.723
Ventelistegebyrer	34.400	50.000	56.000
Salto nøglebrikker mv.	4.750	20.000	14.535
Gebyr ved manglende tilmelding til PBS	2.300	5.000	5.320
Lejeindtægter selskabslokale/værelser	48.520	40.000	39.150
Fællesforbrug vand/varme, afsat tidligere år	5.625	10.000	5.683
Gas, indbetalt af beboere	46.905	0	0
Indtægtsført diverse	0	0	30.391
	<u>132.119</u>	<u>125.000</u>	<u>223.802</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	726.371	630.000	664.359
Erhvervsforsikring	0	5.000	45.393
Ansvarsforsikring	11.193	10.000	8.882
Traktorforsikring mv.	9.846	15.000	8.877
Pulver- og kulsyreslukker, eftersyn	0	5.000	2.423
Hjertestarter, samt kursus	0	20.000	14.963
Serviceaftale, varmtvandsbeholder	36.874	40.000	35.690
Budgetteret diverse		75.000	
	<u>784.284</u>	<u>800.000</u>	<u>780.587</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask og vinduespolering, bureau	714.759	700.000	621.359
Rengøring vaskeri (se note 3)	70.763	65.000	54.970
Rengøring driftskontor + kvalitetskontrol af rengøring	66.546	50.000	23.622
Rengøring lejede værelse/selskabslokale	34.153	50.000	18.694
Rengøring P-kælder	0	10.000	3.860
Affald, opbæring og kørsel	760.013	1.625.000	1.570.205
Skorstensfejning	0	5.000	3.158
Vejsalt og rengøringsartikler, grafitti-abonnement	27.371	80.000	47.288
Snerydning	252.093	250.000	212.958
Skadedyrsbekæmpelse	15.760	100.000	128.606
Vagtservice	118.614	90.000	67.811
Diverse	10.344	100.000	72.261
	<u>2.070.416</u>	<u>3.125.000</u>	<u>2.824.792</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger og feriepenge	2.144.095	2.100.000	1.414.412
Lønrefusion	-107.627	0	-182.829
Pension, arb.giver andel	249.654	250.000	227.276
ATP, AES og barselsordning	25.121	30.000	21.678
Dagpenge-forsikring, ejd.	16.175	20.000	16.175
Feriepengeregulering	-41.056	20.000	16.596
Arbejdstøj m.m.	50.081	50.000	7.661
Kørselsgodtgørelse	0	10.000	1.951
Drift af inspektørkontor / fællesrum	0	70.000	71.632
Lovpligtig arbejdsskade-forsikring	8.882	40.000	35.190
Sundhedsforsikring	11.295	10.000	7.992
Rekruteringsassistance	0	100.000	37.188
	<u>2.356.620</u>	<u>2.700.000</u>	<u>1.674.922</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	814.846	760.000	738.692
Anden assistance administrator	78.572	0	0
Kontorhold	45.328	40.000	33.254
Porto og gebyrer	67.271	100.000	93.136
Revision og regnskab, incl. møde og genf.	92.700	90.000	90.000
Anden regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	0	15.000	7.062
Advokatsalærer	325.675	400.000	124.781
Varme fælles arealer incl. skralderum	55.399	20.000	14.586
Varme- og vandregnskab, incl. forsendelse	192.818	200.000	181.283
Diverse	13.424	0	1.450
Budgetteret diverse	0	540.000	0
Administrationsomkostninger	<u>1.686.033</u>	<u>2.165.000</u>	<u>1.284.244</u>
Generalforsamlinger og møder	20.935	60.000	19.161
Arrangementer	0	25.000	441
Gaver	1.056	10.000	6.400
Telefon og internet	68.396	70.000	67.771
EDB, hjemmesider	25.340	35.000	32.817
Bestyrelsesgodtgørelser	11.850	20.000	11.850
Bestyrelshonorar	223.800	250.000	194.650
Tab og vind, fraflyttere og boopgørelser	168.313	125.000	115.228
Valuarvurdering	36.600	40.000	35.350
Omkostninger, salg fra leje til andel	83.841	25.000	18.800
YouSee bidrag (se note 21)	0	1.465.000	1.382.446
Småanskaffelser	0	15.000	1.374
Foreningsomkostninger	<u>640.131</u>	<u>2.140.000</u>	<u>1.886.288</u>
I alt	<u>2.326.164</u>	<u>4.305.000</u>	<u>3.170.532</u>
9. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	95.830		324.576
Murer	219.973		187.455
Tømrer og snedker	215.709		221.502
Blikkenslager	523.959		282.465
VVS-varmeinstallationer	269.537		36.528
Blødgøringsvandanlæg	195.172		172.459
Elektriker	219.853		436.883
Kloakarbejder	68.980		105.878
<i>Overført til næste side</i>	<u>1.809.013</u>	<u>0</u>	<u>1.767.746</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
9. Vedligeholdelse, løbende			
<i>Overført fra forrige side</i>	1.809.013	0	1.767.746
Gartnerisk vedligeholdelse	709.172		693.822
Gård, have og vej	148.101		113.130
Teknikerhonorar	295.672		136.694
Vedligeholdelsesplan	123.125		0
Hårde hvidevarer	50.091		75.913
Drift af vaskeri (se note 3)	202.351		250.451
Låsesmed	123.584		70.048
Elevator service og eftersyn	239.795		392.175
Tag	0		38.407
Småanskaffelser af værktøj	0		20.797
Reparation af maskiner og benzin	85.780		38.367
Porte, dørtelefoner m.m.	0		11.304
Brandbidrag	4.471		0
Selvrisiko forsikringssager	38.205		0
Småanskaffelser af diverse materialer	17.588		36.161
Gulv	0		12.441
Afholdt § 23	0		-27.131
Diverse vedligeholdelse	0		44.682
Budgetteret vedligeholdelse		4.500.000	
	<u>3.846.948</u>	<u>4.500.000</u>	<u>3.675.007</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Alsvej, istandsættelse af brystninger på altaner	0	0	122.619
Istandsættelse af legeplads	0	0	54.605
Udskiftning af kældbelysning	0	0	207.600
Belysning vaskeri	0	0	20.312
Biodiversitet (ramme 145.830)	1.794	0	5.611
Rengøring kælderrum	0	0	125.000
Udskiftning af dilatationsfuger	0	0	361.125
Maling af døre og tørrerum	0	0	45.563
Renovering af bagsiden af Netto	0	0	543.889
Nyt affaldssystem	0	0	3.129.590
Udskiftning af stengulv i indgangsparti på Alsvej	0	0	119.750
Maling af kælderplan til cykelkælder	0	0	40.500
Nye P-pladser	0	0	184.526
<i>Overført til næste side</i>	<u>1.794</u>	<u>0</u>	<u>4.960.690</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
<i>Overført fra forrige side</i>	1.794	0	4.960.690
Isolering af rør i varmecentral	0	0	27.605
Saltolåse til tørrerum	0	0	68.131
Nye fliser lange bygning	3.107.087	3.020.000	0
Ny placering affaldscontainer	491.701	500.000	0
Fotografering af vores kloakker	222.500	200.000	0
De sidste dilationsfuger	241.935	250.000	0
Nyt tag Netto	459.823	1.300.000	0
Maling træværk på bagsiden af Alsvej	39.927	30.000	0
Maling af indvendige døre Alsvej	9.664	10.000	0
Maling af gulv i værksted	16.439	35.000	0
Maling indgangspartier på Alsvej	5.000	5.000	0
Maling af gulv i varmecentral på Alsvej	25.000	30.000	0
Udskiftning til branddøre	180.591	140.000	0
Udskiftning af eltavler i nr. 45/75	82.391	75.000	0
Udskiftning af eltavler Alsvej, rest 2022	156.250	0	0
Udskiftning lys Alsvej på havesiden (overføres fra 2022)	92.063	55.000	0
Udskiftning af pumpe 2 i varmecentralen	151.438	160.000	0
Udskiftning af tørretumblere	94.166	500.000	0
Opdatering af røglemme på Alsvej	104.229	140.000	0
Røgdulfter P-kælder	227.551	260.000	0
Brandalarmanlæg i P-kælder	358.447	500.000	0
Opdatering af røglemme Opnæsgård	1.307.338	1.200.000	0
Nye fliser bagsiden Alsvej	790.075	800.000	0
Efterisolering af varmfordelingsrør i kælder	0	300.000	0
Tilslutning af bland-sløjfe i varmecentral	0	150.000	0
Drift/vedligeholdelse nye vinduer Alsvej	102.000	100.000	0
Udskift af dørpumper på kælderdøre	102.000	150.000	0
Udskiftning af udgæet planter	0	150.000	0
Isolering af trykekspressionsbeholder i varmecentral	0	100.000	0
Materialgården omlægges til storskrald (overføres fra 20	0	150.000	0
	<u>8.369.409</u>	<u>10.310.000</u>	<u>5.056.426</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
11. Projekt vinduesudskiftning			
Vedligeholdelsesandel af byggeprojekt	0	0	10.714.227
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.714.227</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	11.280.002	7.500.000	4.558.671
Swap-renter Nykredit	-634.270	1.000.000	789.940
Renteudgifter Nykredit Bank	0	0	166.445
Diverse renter	55	0	86
	<u>10.645.787</u>	<u>8.500.000</u>	<u>5.515.142</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 2023

	Købspris	Forbedringer	Inventar og driftsmateriel	Ejendom i alt
Kostpris primo	443.843.457	13.167.293	2.072.226	459.082.976
Tilgang (vaskeri)	0	0	435.875	435.875
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	443.843.457	13.167.293	2.508.101	459.518.851
Afskrivninger primo	0	0	2.058.151	2.058.151
Årets afskrivninger	0	0	46.403	46.403
Afskrivninger ultimo	0	0	2.104.554	2.104.554
Opskrivninger primo	560.989.250	0	0	560.989.250
Årets opskrivninger	45.300.000	0	0	45.300.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	606.289.250	0	0	606.289.250
Regnskabsmæssig værdi	1.050.132.707	13.167.293	403.547	1.063.703.547

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 15. februar 2024 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. 1.063.300.000 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	694 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.550 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 175,6 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 1,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 208,0 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	2023	2022
Mellemregning udlæg	0	6.353
Vaskeriindtægt, december	0	20.363
Antennepladsleje 4. kv.	0	10.381
Beboerrepræsentant	0	10.050
Diverse debitorer	10.850	0
	<u>10.850</u>	<u>47.147</u>

16. Likvide beholdninger		
Nykredit, ventelistekonto	81.056	113.296
Nykredit, driftskonto	18.769.130	28.719.685
Aftalemarked konto, Nykredit	10.000.000	0
	<u>28.850.186</u>	<u>28.832.981</u>

17. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, var.obl.lån	109.735.000	109.735.000	100,2700	110.031.285
Rente 4,2211% - bidrag 0,24% - renteloft swap 2,0%				
Nykredit, var.obl.lån	110.514.000	110.514.000	100,3390	110.888.642
Rente 4,2515% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
Nykredit, kont.lån	96.911.696	97.826.490	82,9920	81.188.161
Rente 1,5804% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
Nykredit, kont.lån	93.924.484	94.891.161	78,2680	74.269.414
Rente 1,0808% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
	<u>411.085.180</u>	<u>412.966.651</u>		<u>376.377.501</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets-gæld</u>
Nykredit, var.obl.lån	4.076.210	0	0
Nykredit, var.obl.lån	4.152.806	0	0
Nykredit, kont.lån	1.792.369	3.099.612	3.148.889
Nykredit, kont.lån	1.258.617	3.023.175	3.055.982
	<u>11.280.002</u>	<u>6.122.787</u>	<u>6.204.871</u>

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld fortsat

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nykredit, var.obl.lån	16,25 år	16,25 år	kvartårlig
Nykredit, var.obl.lån	17,50 år	17,50 år	kvartårlig
Nykredit, kont.lån	25,25 år	-	-
Nykredit, kont.lån	26,75 år	-	-

18. Renteswap, basisværdi

	2023	2022
Rentesikringsaftale 14101918 N (positiv)	1.486.541	4.904.839
	1.486.541	4.904.839

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 2023 kr. 1.486.541 (positiv). Den samlede positive værdi er fuldt indregnet under tilgodehavender pr. 31. december 2023.

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 2023 kr. +1.486.541.

Den gennemsnitlige rente på foreningens samlede låneportefølje er kr. 2,59%.

	2023	2022
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	5.502.767	5.243.974
Køb af varme	-4.131.779	-4.783.935
Energimærkning	0	-30.100
	1.370.988	429.939
20. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	2.723.057	2.563.345
Køb af vand	-2.045.172	-2.157.128
	677.885	406.217

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
21. Antenneregnskab		
Indbetalte Yousee-bidrag fra beboere	1.462.121	
Betalte Yousee-abonnement	-1.487.694	
	<u>-25.573</u>	<u>0</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	92.700	90.000
Qvortrup Administration	396.926	30.055
Forudbetalt boligafgift m.m.	137.436	21.546
Ørsted	40.000	33.056
Malthe Høyer Christensen Ap	166.565	238.831
H.E.W. A/S	0	1.944.831
Viridis.dk	0	125.000
BWT	0	29.659
Kim Stefani ApS	0	140.625
Kathøj Kloakser	100.738	114.506
Såby Snedkeri	57.192	5.146
Visionel Aut.El installatør	163.815	230.322
Poul Sejr Nielsen	70.071	3.718
Certego A/S	58.568	0
Faxe tagdækning ApS	74.011	0
Diverse kreditorer	254.322	296.917
A-skat og AM-bidrag mv.	82.174	49.538
Feriepengeforpligtelser	28.927	69.983
	<u>1.723.445</u>	<u>3.423.733</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 411.085.180, er der stillet sikkerhed på kr. 435.337.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr.1.063.300.000.

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.

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 eventalskatten 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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	40.484,0	40.922,0	510	41.247,0
B2 Erhvervsandele	0,0	0,0	0	0,0
B3 Boliglejemål	6.157,0	5.719,0	64	5.394,0
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	1.063.300.000	22.249
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.852.507	1.106
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,97%	

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	659	659
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	30	1.092
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	89	679

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	12.216.357	30%
Øvrige omkostninger	12.038.429	29%
Finansielle poster, netto	10.474.224	26%
Afdrag	6.122.787	15%
I alt	<u>40.851.797</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>83%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>234</u>	<u>-116</u>	<u>-53</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	9.819	8.474
Valuarvurdering	25.779	22.249
Anskaffelsessum (kostpris)	11.080	9.563
K1 Foreslået andelsværdi	15.825	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.523	
K3 Teknisk andelsværdi	25.349	
Reserver uden for andelsværdi	1.281	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	88	77	80
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>103</u>	<u>606</u>	<u>451</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>191</u>	<u>682</u>	<u>531</u>

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

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>147</u>	<u>148</u>	<u>148</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Note

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2023	2024
Boligafgift	27.000.000	27.059.772	27.220.000
Lejeindtægter	5.105.000	5.120.786	5.015.000
Vaskeriindtægter	250.000	227.229	250.000
Antenneafgifts-bidrag indbetalt	1.465.000	0	0
Andre indtægter	125.000	132.119	224.000
Indtægter i alt	33.945.000	32.539.906	32.709.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.200.000	2.325.222	2.200.000
El-forbrug	800.000	388.815	500.000
Gasforbrug	30.000	14.232	30.000
Vandforbrug	250.000	139.867	250.000
Renovation	1.800.000	1.586.406	1.700.000
Forsikringer og abonnementer	800.000	784.284	870.000
Renholdelse og udenomsarealer	3.125.000	2.070.416	1.730.000
Antenneafgifter, betaling	1.465.000	0	0
Personaleomkostninger	2.700.000	2.356.620	2.650.000
Administrations- og foreningsomkostninger	2.840.000	2.326.164	3.125.000
Vedligeholdelse	4.500.000	3.846.948	4.500.000
1 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10.310.000	8.369.409	1.800.000
Afskrivning inventar mv.	3.000	46.403	46.000
	30.823.000	24.254.786	19.401.000
Renteindtægter	0	-171.563	-150.000
Renteudgifter, prioritetslån	7.500.000	11.280.002	12.584.000
Renteudgifter, swap-aftale	1.000.000	-634.270	1.000.000
Diverse renter	0	55	0
Udgifter i alt	39.323.000	34.729.010	32.835.000
Årets resultat	-5.378.000	-2.189.104	-126.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	3.000	46.403	46.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	4.756.560	0
Tilgang på driftsmidler	0	-435.875	0
Renteswap, basisværdi	0	-3.418.298	0
Regulering Grundejernes Investeringsfond	0	4.621	0
Afdrag på prioritetsgæld	-6.200.000	-6.122.787	-6.200.000
Bevægelser deposita mv.	0	-4.151	0
Ændring i arbejdskapitalen	-11.575.000	-7.362.631	-6.280.000
Arbejdskapital primo	27.031.000	27.031.453	19.669.000
Arbejdskapital ultimo	15.456.000	19.668.822	13.389.000

Budget 2024

Note 1

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af defekte motorventiler i boilerrum	200.000
Maling af materialegården	45.000
Maling af Autoværn	45.000
Maling/rep af højsokkel Alsvej 4 A-B-C mod havesiden.	16.000
Maling af højt træværk havesiden ved Opnæsgård 45	47.000
Maling af vaskeri/Glans 25	50.000
Reparation af kloak jf, tv inspektion.	230.000
	50.000
Gennemgang af vejbelysning/nye dåser	
Udskiftning af dykpumpe i varmecentralen	49.000
Facaden på Netto	63.000
Rest tag Netto	250.000
Beskæring af beplantning i vallerødmosen og alsmosen	180.000
Beton rep. af facader	200.000
Rensning af snavsfilter/gennemgang af ventiler i boilerrum	75.000
Reparation af asfalt og striber	100.000
Drift/vedligeholdelse nye vinduer Opnæsgård	200.000
I alt	1.800.000

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."

Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-03-18 17:21:50 UTC



Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-03-18 17:48:58 UTC



Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: af1b11fd-3f8e-4428-ad49-39054d6d9da9

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-18 18:19:05 UTC



Michael Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4bbcd36-6394-4f2a-bf68-4885b738f256

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-03-18 19:28:31 UTC



Niels Stærup

Bestyrelsesformand

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-03-19 03:23:54 UTC



Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

Administrator

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

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-03-19 07:03:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0MSAL-6YT2L-CLVD8-3HD1D-OQXSA-2VWXY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Povl Flamand

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-03-19 14:02:11 UTC



Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-03-20 17:12:04 UTC



Carsten Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-20 17:31:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0MSAL-6YTZL-CLVD8-3HD1D-OQXSA-2VWX7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>