

Andelsboligforeningen Opnæsgård

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	24
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022	26

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
Emil Tved Hessel
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
Statsautoriseret 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 2021 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

Bestyrelse

Niels Stærup

Thomas Christiansen

Emil Tved Hessel

Harald Queseth

Peter Henningsen

Povl Flamand

Jeanett Storkholm Chrisdam

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2022 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 10. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Opnæsgård for 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 23, 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 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2021	2021	2020
	Boligafgifter	26.586.623	27.000.000	26.471.429
2	Lejeindtægter	5.112.863	5.050.000	5.337.866
3	Vaskeriindtægter	270.605	150.000	210.131
4	Øvrige indtægter	390.456	200.000	126.456
	Antenneafgifts-bidrag indbetalt	1.204.880	1.205.000	1.171.934
		<u>33.565.427</u>	<u>33.605.000</u>	<u>33.317.816</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.366.541	1.900.000	2.205.318
	Elforbrug	650.754	580.000	535.118
	Gasforbrug	26.879	20.000	14.619
	Vandforbrug	215.104	200.000	171.278
	Renovation	1.321.430	1.500.000	1.289.568
5	Forsikringer og abonnementer	664.041	800.000	658.899
6	Renholdelse og udenomsarealer	2.865.174	3.200.000	2.471.894
7	Personaleomkostninger	1.668.255	2.100.000	1.276.663
8	Administrations- og foreningsomkostninger	3.070.450	2.955.000	2.856.469
9	Vedligeholdelse, løbende	4.209.904	3.000.000	2.970.316
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.050.000	440.404
11	Projekt vinduesudskiftning	2.453.066	0	609.935
14	Afskrivning	2.815	2.815	2.815
		<u>19.514.413</u>	<u>18.307.815</u>	<u>15.503.296</u>
	Resultat før finansielle poster	14.051.014	15.297.185	17.814.520
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	-600.000	-528.656
	Finansielle indtægter	0	0	456
12	Finansielle omkostninger	-4.558.822	-4.400.000	-5.319.466
	Resultat før skat	9.492.192	10.297.185	11.966.854
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>9.492.192</u>	<u>10.297.185</u>	<u>11.966.854</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	9.492.192	10.297.185	11.966.854
	Disponeret i alt	<u>9.492.192</u>	<u>10.297.185</u>	<u>11.966.854</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	9.492.192	10.297.185	11.966.854
	Salg af andele, jf. side 12	2.914.045	0	3.368.104
	Betalte prioritetsafdrag	-5.961.973	-11.000.000	-5.807.886
	Regnskabsmæssige afskrivninger	2.815	2.815	2.815
		<u>6.447.079</u>	<u>-700.000</u>	<u>9.529.887</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2021	980.000.000	925.500.000
14	Inventar, driftsmateriel mv.	16.890	19.705
	Anlægsaktiver i alt	<u>980.016.890</u>	<u>925.519.705</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	97.537	241.006
15	Tilgodehavender	82.959	160.531
	Forudbetalte omkostninger	949.916	827.930
		<u>1.130.412</u>	<u>1.229.467</u>
16	Likvide beholdninger	<u>43.267.543</u>	<u>36.382.478</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.397.955</u>	<u>37.611.945</u>
	Aktiver i alt	<u>1.024.414.845</u>	<u>963.131.650</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Egenkapital		
	Andelsindskud	8.112.104	8.065.570
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	533.703.477	481.656.543
	Overført resultat mv.	48.487.043	33.604.206
		<u>590.302.624</u>	<u>523.326.319</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
	Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital	<u>590.302.624</u>	<u>523.326.319</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	417.207.969	423.249.794
18	Basisværdi af swaftale	2.716.742	5.239.876
	Feriepengeforpligtelse, indefrysning	0	83.206
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	1.415.379	1.465.334
		<u>421.340.090</u>	<u>430.038.210</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	6.041.825	5.961.973
19	Varmeregnskab	436.131	263.951
20	Vandregnskab	131.108	651.241
	Forudbetalt boligafgift	16.210	138.501
	Mellemregning, overdragelse af andele	2.728.604	1.971.011
21	Øvrig gæld	3.418.253	780.444
		<u>12.772.131</u>	<u>9.767.121</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>434.112.221</u>	<u>439.805.331</u>
	Passiver i alt	<u>1.024.414.845</u>	<u>963.131.650</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	Antal kvm	2021	2020
Boliger	40.262	8.065.570	8.004.530
Solgt i årets løb	222	46.534	61.040
	<u>40.484</u>	<u>8.112.104</u>	<u>8.065.570</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		481.656.543	457.356.543
Årets opskrivning		52.046.934	24.300.000
Årets nedskrivning		0	0
		<u>533.703.477</u>	<u>481.656.543</u>
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		33.604.206	17.936.976
Tillægsværdi nye andele		2.867.511	3.307.064
Ændring i basisværdi, renteswap		2.523.134	308.705
Regulering Grundejernes Investeringsfond		0	84.607
Overført til andre reserver (værdiforringelse)		0	0
Overført restandel af årets resultat		9.492.192	11.966.854
		<u>48.487.043</u>	<u>33.604.206</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>590.302.624</u>	<u>523.326.319</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserve primo		0	0
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>590.302.624</u>	<u>523.326.319</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

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

a)	Anskaffessummen	446.296.523
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2021	980.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	405.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **590.302.624**

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

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	980.000.000	
Bogført værdi	<u>-980.000.000</u>	<u>0</u>
		590.302.624

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	423.249.794	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-421.679.350</u>	<u>1.570.444</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **591.873.068**

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2021 8.112.104

Oprindeligt indskud kan ganges med 72,96

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 72,00

Ejendommen er pr. 31. december 2021 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,60% incl. inflation.

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 2021	72,00
Værdi pr. 31. december 2020	64,00
Værdi pr. 31. december 2019	60,00
Værdi pr. 31. december 2018	57,00
Værdi pr. 31. december 2017	53,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2021	2021	2020
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	3.776.653	3.650.000	3.871.091
	Lejeindtægter, erhverv	1.251.124	1.200.000	1.251.975
	Lejeindtægter, garage	220.200	200.000	216.600
	Tomgangsleje	-85.086	0	0
	Tab/vind lejeindtægter og forbrugsafgifter	-50.028	0	-1.800
		<u>5.112.863</u>	<u>5.050.000</u>	<u>5.337.866</u>
3.	Drift af vaskeri			
	Vaskeriindtægter	270.605		210.131
	Sæbe/vaskekort	-35.532		-29.613
	Rengøring	-63.113		-38.194
	Elforbrug	-86.490		0
	Vandforbrug	-27.621		0
	Vaskeri eftersyn og reparationer	-45.622		-61.637
		<u>12.227</u>	<u>150.000</u>	<u>80.687</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Udlejning af antenneplads	72.322		71.016
	Ventelistegebyrer	41.199		38.220
	Salto nøglebrikker mv.	7.313		3.000
	Gebyr ved manglende tilmelding til PBS	6.200		0
	Lejeindtægter selskabslokale	27.950		4.900
	Lejeindtægter værelser	12.100		9.320
	Fællesforbrug vand, afsat tidligere år	197.738		0
	Indtægtsført nøgledespositum mv.	25.634		0
		<u>390.456</u>	<u>200.000</u>	<u>126.456</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	599.469		587.722
	Erhvervsforsikring	1.110		4.180
	Ansvarsforsikring	0		22.192
	Traktorforsikring mv.	11.469		15.089
	Pulver- og kulsyreslukker, eftersyn	2.646		6.684
	Elevator abonnement tryghedsalarm	0		3.591
	Hjertestarter, samt kursus	14.963		19.441
	Serviceaftale 2021, varmtvandsbeholder	34.384		0
	Budgetteret		800.000	
		<u>664.041</u>	<u>800.000</u>	<u>658.899</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask og vinduespolering, bureau	674.078	700.000	618.269
Hovedrengøring	317.537	300.000	145.064
Ekstern ejendomsservice - renovation	778.038	590.000	763.131
Vikarservice, bureau - ejendomskontor	0	15.000	14.421
Rengøring vaskeri (se note 3)	63.113	50.000	0
Rengøring selskabslokaler	13.631	50.000	35.894
Rengøring lejede lokaler	48.586	50.000	17.725
Affald, opbæring og kørsel	454.880	850.000	519.629
Affaldssække	107.643	200.000	206.112
Skorstensfejning	3.170	5.000	3.103
Vejsalt og rengøringsartikler, grafitti-abonnement	125.802	100.000	27.826
Snerydning	161.482	150.000	33.825
Skadedyrsbekæmpelse	34.284	50.000	18.336
Vagtservice	82.930	90.000	67.121
Diverse	0	0	1.438
	<u>2.865.174</u>	<u>3.200.000</u>	<u>2.471.894</u>
7. Personalemkostninger			
Lønninger og feriepenge	1.356.118	1.500.000	1.039.161
Lønrefusion	-91.637	0	-24.516
Pension, arb.giver andel	231.721	250.000	167.121
ATP, AES og barselsordning	16.488	30.000	6.716
Dagpenge-forsikring, ejd.	5.031	20.000	13.243
Feriepengeregulering	12.451	80.000	-8.971
Arbejdstøj m.m.	9.942	50.000	5.945
Kørselsgodtgørelse	7.238	15.000	1.243
Drift af inspektørkontor / fællesrum	37.318	50.000	27.820
Lovpligtig arbejdsskade-forsikring	35.277	40.000	10.641
Sundhedsforsikring	6.618	15.000	4.928
Rekruteringsassistance	41.690	50.000	33.332
	<u>1.668.255</u>	<u>2.100.000</u>	<u>1.276.663</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	734.400	740.000	697.238
Kontorhold	17.034	20.000	31.505
Porto og gebyrer	37.916	40.000	15.115
Omkostninger PBS	38.925	40.000	35.016
Revision og regnskab, incl. møde og genf.	85.500	85.500	72.125
Anden regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	15.281	0	17.938
Advokatsalærer	69.375	100.000	8.088
Varme fællesarealer	0	0	34.026
Varme- og vandregnskab, incl. forsendelse	175.441	200.000	226.465
Diverse	19.048	20.000	0
Administrationsomkostninger	<u>1.192.920</u>	<u>1.245.500</u>	<u>1.137.516</u>
Generalforsamlinger og møder	45.067	25.000	100.334
Arrangementer	14.600	25.000	17.367
Gaver	8.595	25.000	8.750
Telefon og internet	73.849	65.000	37.645
EDB, hjemmesider	75.805	50.000	26.337
Bestyrelsesgodtgørelser	11.550	19.500	19.250
Bestyrelseshonorar	247.500	250.000	287.400
Tab og vind, fraflyttere og boopgørelser	144.089	0	-15.939
Valuarvurdering	34.100	35.000	32.850
Antenneafgifter	1.219.838	1.205.000	1.204.959
Småanskaffelser	2.537	10.000	0
Foreningsomkostninger	<u>1.877.530</u>	<u>1.709.500</u>	<u>1.718.953</u>
I alt	<u>3.070.450</u>	<u>2.955.000</u>	<u>2.856.469</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020
9. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	248.149		144.084
Tømrer og snedker	507.566		179.557
Blikkenslager	185.678		146.750
Elektriker	317.111		399.429
Maler	760.052		110.128
Glarmester	11.017		20.713
Gård, have og vej	678.073		229.183
Gartnerisk vedligeholdelse	589.125		673.958
Kloakarbejder	224.282		132.193
Gulv	15.563		0
Tag	15.990		46.209
Altandør	8.053		0
Elevator service og eftersyn	86.804		75.194
Blødgøringsvandanlæg	22.500		45.000
VVS-varmeinstallationer	145.513		209.678
Teknikerhonorar	101.189		84.416
Låsesmed	60.141		151.712
Småanskaffelser af værktøj	53.312		39.953
Reparation af maskiner og benzin	53.778		99.273
Porte, dørtelefoner m.m.	13.484		6.405
Hårde hvidevarer	5.526		10.364
Drift af vaskeri (se note 3)	81.154		129.444
Videovervågning	28.790		0
Selvrisiko samt afskrevet forsikringssager	0		60.041
Småanskaffelser af diverse materialer	37.765		10.205
Afholdt § 23	-40.711		-33.573
Budgetteret vedligeholdelse		3.000.000	
	<u>4.209.904</u>	<u>3.000.000</u>	<u>2.970.316</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2021	2021	2020
10.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Trappereparationer	0	500.000	151.125
	Tørrerum nye / renovering af gamle	0	200.000	41.912
	Udskiftning af 298 stk. regulerings/afspærrings ventiler	0	1.350.000	0
	Årlig rengøring af cykelkældre, tørrerum m.m.	0	0	8.530
	Maling 3 nedgange på Alsvej	0	0	40.970
	Maling yderdøre samt mellemdøre+ havesiden 31 - 85	0	0	52.548
	Maling døre 3 nedgange	0	0	3.645
	Sikkerhedsarbejde på tag	0	0	141.674
		<u>0</u>	<u>2.050.000</u>	<u>440.404</u>
11.	Projekt vinduesudskiftning			
	Teknisk rådgivning	0		609.935
	Vedligeholdelsesandel af byggeprojekt jf. note 14	2.453.066		0
		<u>2.453.066</u>	<u>0</u>	<u>609.935</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	3.565.946	3.600.000	4.435.175
	Swap-renter Nykredit	789.939	800.000	792.104
	Renteudgifter Nykredit Bank	202.777	0	87.180
	Diverse renter	160	0	5.007
		<u>4.558.822</u>	<u>4.400.000</u>	<u>5.319.466</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.

Den skattepligtige indkomst modregnes i tidligere års skattepligtige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Dagsværdi pr. 31. december 2021

	Købspris	Forbedringer	Inventar og driftsmateriel	Ejendom i alt
Kostpris primo	443.843.457	0	2.072.226	445.915.683
Tilgang (vinduesudskiftning)	0	4.906.132	0	4.906.132
Afgang (omkostningsført)	0	-2.453.066	0	-2.453.066
Kostpris ultimo	443.843.457	2.453.066	2.072.226	448.368.749
Afskrivninger primo	0	0	2.052.521	2.052.521
Årets afskrivninger	0	0	2.815	2.815
Afskrivninger ultimo	0	0	2.055.336	2.055.336
Opskrivninger primo	481.656.543	0	0	481.656.543
Årets opskrivninger	52.046.934	0	0	52.046.934
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	533.703.477	0	0	533.703.477
Regnskabsmæssig værdi	977.546.934	2.453.066	16.890	980.016.890

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 4. februar 2022 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. 980.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,6% 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	617 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.450 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.560 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 88 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 1,0% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 188 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. 448.368.749.

Noter til årsrapporten

15. Tilgodehavender	2021	2020
Mellemregning udlæg	0	500
Mellemregning lønudbetaling	0	19.901
Mellemregning Qvortrup Administration	0	27.500
Udlæg ved salg af andele	49.469	72.591
Vaskeriindtægt, december	21.507	23.938
Elevatorservice, dobbeltbetalt 1. halvår 2020	0	16.101
Diverse tilgodehavender	11.983	0
	<u>82.959</u>	<u>160.531</u>

16. Likvide beholdninger		
Kasse	0	2.000
Nykredit, ventelistekonto	71.522	40.724
Nykredit, driftskonto	43.196.021	36.339.754
	<u>43.267.543</u>	<u>36.382.478</u>

17. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, var.obl.lån	109.735.000	109.735.000	100,5870	110.379.144
Rente -0,1521% - bidrag 0,24% - renteloft swap 2,0%				
2 Nykredit, var.obl.lån	110.514.000	110.514.000	100,6900	111.276.547
Rente -0,0304% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
3 Nykredit, kont.lån	103.062.414	104.108.978	99,4090	103.493.694
Rente 1,5804% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
4 Nykredit, kont.lån	99.938.380	101.041.466	95,5350	96.529.965
Rente 1,0808% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
	<u>423.249.794</u>	<u>425.399.444</u>		<u>421.679.350</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, var.obl.lån	95.249	0	0
2 Nykredit, var.obl.lån	230.393	0	0
3 Nykredit, kont.lån	1.903.013	3.003.359	3.051.105
4 Nykredit, kont.lån	1.337.291	2.958.614	2.990.720
	<u>3.565.946</u>	<u>5.961.973</u>	<u>6.041.825</u>

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld fortsat

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, var.obl.lån	18,25 år	18,25 år	kvartårlig
2 Nykredit, var.obl.lån	19,50 år	19,50 år	kvartårlig
3 Nykredit, kont.lån	27,25 år	-	-
4 Nykredit, kont.lån	28,75 år	-	-

18. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale 14101918 N (negativ)	<u>2.716.742</u>	<u>5.239.876</u>
	<u>2.716.742</u>	<u>5.239.876</u>

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 2021 kr. -2.716.742 (negativ). Den samlede negative værdi er fuldt indregnet under langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2021.

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 2021 kr. -2.716.742.

Den gennemsnitlige rente på foreningens samlede låneportefølje er kr. 1,03%.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	4.924.330	5.096.903
Køb af varme	-4.458.099	-4.784.792
Energimærkning	-30.100	-48.160
	<u>436.131</u>	<u>263.951</u>
20. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	2.378.272	2.512.135
Køb af vand	-2.247.164	-1.860.894
	<u>131.108</u>	<u>651.241</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	85.500	85.500
Qvortrup Administration	69.015	0
Vagtservice bureau	0	11.000
Beboerrepræsentant	0	4.540
Ørsted	140.503	104.952
Nykredit Realkredit	2.377.383	54.106
Murerfirmaet Malthe Høyer Christensen	0	42.958
Viridis.dk	125.000	0
BWT	127.397	0
Kathøj Kloakser	98.400	0
Såby Snedkeri	45.521	12.436
Visionel Aut.El installatør	6.379	3.285
OMNI Byggerådgivning	62.500	0
Certego A/S	0	666
Poul Sejr Nielsen	9.975	11.275
Bent V. Nielsen	10.513	0
Nassau Door	806	137.500
Afregning af lejemål	13.750	14.860
Diverse kreditorer	77.582	70.956
A-skat og AM-bidrag mv.	113.067	138.527
Feriepengeforpligtelser	54.962	87.883
	<u>3.418.253</u>	<u>780.444</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 423.249.794, er der stillet sikkerhed på kr. 435.337.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr.980.000.000.

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

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

Hæftelsesforhold

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

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser fortsat

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal 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 Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

23 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

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	39.967,0	40.262,0	501	40.484,0
B2 Erhvervsandele	0,0	0,0	0	0,0
B3 Boliglejemål	6.674,0	6.379,0	73	6.157,0
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>

	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	980.000.000	20.506
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	7.801.580	163
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,80%	

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

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	660	660
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	31	1.088
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	90	593
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	6.662.970	22%
	Øvrige omkostninger	12.851.443	43%
	Finansielle poster, netto	4.558.822	15%
	Afdrag	5.961.973	20%
	I alt	<u>30.035.208</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>79%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-8</u>	<u>297</u>
			I år
			<u>234</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	10.004	8.474
	Valuarvurdering	24.207	20.506
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.024	9.339
K1	Foreslået andelsværdi	14.427	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.626	
K3	Teknisk andelsværdi	24.054	
	Reserver uden for andelsværdi	193	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	62	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>197</u>	<u>22</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>259</u>	<u>84</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		56%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>124</u>	<u>144</u>
			<u>147</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022

Note

	Budget	Resultat	Budget
	2021	2021	2022
Driftsbudget			
Indtægter			
Boligafgift	27.000.000	26.586.623	27.000.000
Lejeindtægter	5.050.000	5.112.863	5.000.000
Vaskeriindtægter	150.000	270.605	280.000
Antenneafgifts-bidrag indbetalt	1.205.000	1.204.880	1.380.000
Andre indtægter	200.000	390.456	155.000
Indtægter i alt	33.605.000	33.565.427	33.815.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.900.000	2.366.541	2.500.000
El-forbrug	580.000	650.754	750.000
Gasforbrug	20.000	26.879	30.000
Vandforbrug	200.000	215.104	250.000
Renovation	1.500.000	1.321.430	1.700.000
Forsikringer og abonnemeter	800.000	664.041	800.000
Anden renholdelse	3.200.000	2.865.174	3.400.000
Antenneafgifter, betaling	1.205.000	1.219.838	1.380.000
Personaleomkostninger	2.100.000	1.668.255	2.400.000
Administrations- og foreningsomkostninger	1.750.000	1.850.612	2.200.000
Vedligeholdelse	3.000.000	4.209.904	3.500.000
1 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.050.000	0	9.600.000
Projekt vinduesudskiftning	0	2.453.066	19.000.000
Afskrivning inventar mv.	2.815	2.815	3.000
	18.307.815	19.514.413	47.513.000
Renteudgifter, prioritetslån	3.600.000	3.565.946	3.500.000
Renteudgifter, swap-aftale	800.000	789.939	800.000
Afsat til omlægning af lån	600.000	0	0
Renteudgifter Nykredit Bank	0	202.777	200.000
Diverse renter	0	160	0
Udgifter i alt	23.307.815	24.073.235	52.013.000
Årets resultat	10.297.185	9.492.192	-18.198.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	2.815	2.815	3.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	2.914.045	0
Tilgang på forbedringer	0	-2.453.066	0
Afdrag på prioritetsgæld	-11.000.000	-5.961.973	-7.000.000
Bevægelser deposita mv.	0	-133.161	0
Ændring i arbejdskapitalen	-700.000	3.860.852	-25.195.000
Arbejdskapital primo	33.807.000	33.806.797	37.668.000
Arbejdskapital ultimo	33.107.000	37.667.649	12.473.000

Budget 2022

Note 1

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Maling af ovenlysvinduer	150.000
Udskiftning af stengulv i indgangsparti på Alsvej	110.000
Maling af træværk indvendigt Alsvej	30.000
Maling af brystværn Alsvej	200.000
Maling af legeplads	55.000
Udskiftning af kælderbelysning	525.000
Udskiftning af opgangsbelysning	100.000
Udskiftning af belysning i vaskeri	15.000
Isolering af kælderlofter	720.000
Isolering rør i varmecentral	40.000
Nedtagning saltsystem på Alsvej	45.000
Maling af karmstykker til skralderum	250.000
Stålblader på døre og kældre	150.000
Udskiftning af belysning på Alsvej mod haven	55.000
Rengøring af kælderrum	125.000
Oprettelse af ny cykelkælder	40.000
Udskiftning dilatationsfuger Opnæsgård	250.000
Oprettelse af 2 nye tørrerum	80.000
Maling af 56 grønne døre i kælder nr. 31 - 85	50.000
Maling af tørrerum i små blokke	30.000
10 x saltolåse til tørrerum	80.000
Udskiftning af 298 reguleringsventiler	1.900.000
Renovering af bagsiden af Netto	500.000
Konsulent vedrørende grøn energi	100.000
Nyt affaldssystem	2.550.000
Nedlæggelse af gamle affaldsskakte	300.000
Nye parkeringspladser	200.000
Etablering af standpladser	800.000
Materialegård med metal omlægges til storskrald	150.000
I alt	9.600.000

Penneo

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

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

Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-457262003922

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-10 10:06:05 UTC

NEM ID 

Martin Skaarup

Administrator

Serienummer: CVR:85411217-RID:65214173

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-05-10 10:15:13 UTC

NEM ID 

Harald Queseth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-622263370726

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-05-10 10:42:50 UTC

NEM ID 

Niels Stærup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-754982803517

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-10 12:08:09 UTC

NEM ID 

Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-10 12:38:52 UTC

Mit  

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-083244755776

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-12 08:15:08 UTC

NEM ID 

Povl Flamand (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-670214358339

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-05-12 13:54:42 UTC

NEM ID 

Emil Tved Hessel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6c6b06e8-bfba-44f8-aa4f-7e2bb8336cde

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-16 14:31:53 UTC

Mit  

Penneo dokumentmøgle: B5BVX-PAN66-UH123-W0H80-CELL-6KVOI

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/validate>

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."

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-17 09:22:54 UTC

NEM ID 

Martin Skaarup

Dirigent

Serienummer: CVR:85411217-RID:65214173

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-05-17 10:24:15 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>