

**Andelsboligforeningen
Opnæsgård
Årsrapport for 2019**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den . 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020	24

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)
Jane Heller
Thomas Christiansen
Peter Henningsen
Harald Queseth

Administrator

VALDAL Advokatfirma
Svanemøllevej 25
2100 København Ø
Tlf.nr. 35 38 50 00

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen **Opnæsgård**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2020

Bestyrelse

Niels Stærup

Jane Heller

Thomas Christiansen

Peter Henningsen

Harald Queseth

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Opnæsgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af Andelsboligforeningen Opnæsgård i regnskabsåret 2019.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for Andelsboligforeningen Opnæsgård er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede, af de af Andelsboligforeningen Opnæsgård aktiviteter som vi er bekendt med, i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 samt af Andelsboligforeningen Opnæsgård's aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 14. april 2020

Administrator

VALDAL Advokatfirma

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Opnæsgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Opnæsgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Opnæsgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019. På side 24 er der medtaget resultatbudget for 2020. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 foreningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 14. april 2020
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 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

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

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens finansielle indtægter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforingsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2019	2019	2018
2	Boligafgift	26.043.188	25.800.000	25.884.943
3	Lejeindtægter	5.438.213	5.900.000	5.936.704
4	Drift af vaskeri	81.592	126.000	142.668
5	Øvrige indtægter	159.513	152.000	203.595
		<u>31.722.506</u>	<u>31.978.000</u>	<u>32.167.910</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.278.670	2.250.000	2.275.393
	Elforbrug	514.539	750.000	671.640
	Gasforbrug	9.566	55.000	36.549
	Vandforbrug	170.613	206.000	210.368
	Renovation	1.287.716	1.290.000	1.185.722
6	Forsikringer og abonnementer	642.542	645.000	684.921
7	Anden renholdelse	1.938.985	2.118.000	2.098.528
8	Antenneregnskab	10.556	0	14.535
9	Personaleomkostninger	1.350.454	1.409.000	1.272.391
10	Foreningsomkostninger og administration	1.453.635	1.604.000	1.603.131
11	Vedligeholdelse	2.981.444	3.000.000	3.981.558
12	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9.396.710	13.000.000	8.579.838
15	Afskrivning	2.815	3.000	51.064
		<u>22.038.245</u>	<u>26.330.000</u>	<u>22.665.638</u>
	Resultat før finansielle poster	9.684.261	5.648.000	9.502.272
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-798.871	-6.000.000	0
	Finansielle indtægter	341	0	0
13	Finansielle omkostninger	<u>-9.220.187</u>	<u>-7.860.000</u>	<u>-7.583.243</u>
	Resultat før skat	-334.456	-8.212.000	1.919.029
14	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>-334.456</u>	<u>-8.212.000</u>	<u>1.919.029</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte prioritetsafdrag	4.947.396	2.760.528	2.799.430
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-2.815	-3.000	-51.064
	Overført restandel af årets resultat	<u>-5.279.037</u>	<u>-10.969.528</u>	<u>-829.337</u>
	Disponeret i alt	<u>-334.456</u>	<u>-8.212.000</u>	<u>1.919.029</u>
	Merværdi ved salg af andele jf. note 20	<u>9.407.861</u>	<u>0</u>	<u>4.455.207</u>
	Resultat efter salg af lejligheder	<u>9.073.405</u>	<u>-8.212.000</u>	<u>6.374.236</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Hørsholm		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2019	901.200.000	879.100.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>22.520</u>	<u>25.335</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>901.222.520</u>	<u>879.125.335</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgifts- og lejerestancer	179.551	105.368
16	Tilgodehavender	85.644	19.607
24	Vandregnskab	0	0
	Grundejernes Investeringsfond, indestående	83.655	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>803.081</u>	<u>807.627</u>
		<u>1.151.931</u>	<u>932.602</u>
17	Likvide beholdninger	<u>32.837.262</u>	<u>21.731.437</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.989.193</u>	<u>22.664.039</u>
	Aktiver i alt	<u>935.211.713</u>	<u>901.789.374</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	8.004.530	7.827.753
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	457.356.543	435.256.543
20	Overført resultat mv.	17.936.976	6.498.972
		<u>475.293.519</u>	<u>441.755.515</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>483.298.049</u>	<u>449.583.268</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	83.655	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	428.427.767	435.630.043
22	Markedsværdi af swappaftale	5.548.581	7.996.835
	Feriepengeforpligtelse, indefrysning	43.942	0
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	1.392.856	1.467.796
		<u>435.413.146</u>	<u>445.094.674</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	5.773.408	2.760.528
23	Varmeregnskab	845.781	648.795
24	Vandregnskab	922.664	392.026
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	5.813.122	1.027.084
25	Øvrig gæld	3.061.888	2.282.999
		<u>16.416.863</u>	<u>7.111.432</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>451.830.009</u>	<u>452.206.106</u>
	Passiver i alt	<u>935.211.713</u>	<u>901.789.374</u>
1	Andelskroneberegning		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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

a)	Anskaffelsessummen	443.865.977
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019	901.200.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	404.200.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **483.298.049**

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

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	901.200.000	
Bogført værdi	901.200.000	0
		<u>483.298.049</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	434.201.175	
Kursværdi prioritetsgæld	436.231.819	-2.030.644
		<u>-2.030.644</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **481.267.405**

Indmeldte andelshaveres indskud pr. 31. december 2019 8.004.530

Oprindeligt indskud kan ganges med 60,12

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 60,00

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,00%

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

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

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	60,00
Værdi pr. 31. december 2018	57,00
Værdi pr. 31. december 2017	53,00
Værdi pr. 31. december 2016	49,00

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	26.043.188	25.800.000	25.542.678
Moderniseringsstillæg	0	0	342.265
	<u>26.043.188</u>	<u>25.800.000</u>	<u>25.884.943</u>
<p>Jf. generalforsamlingsbeslutning i 2009 aftrappes moderniseringsforhøjelserne fra 1. januar 2010 med 10% pr. år og er pr. 31. december 2018 udfaset.</p>			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	4.150.847	4.419.000	4.486.701
Lejeindtægter, erhverv	1.250.212	1.255.000	1.245.153
Lejeindtægter, garage	211.175	216.000	215.700
Varmeregnskabsandel, erhverv	5.118	10.000	4.073
Tab/vind lejeindtægter og forbrugsafgifter	-179.139	0	-14.923
	<u>5.438.213</u>	<u>5.900.000</u>	<u>5.936.704</u>
4. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	314.315	289.000	292.996
El- og vandforbrug	-56.761	-64.000	-62.074
Sæbe/vaskekort	-57.061	-40.000	-52.400
Rengøring	-14.875	-14.000	-13.650
Vaskeri eftersyn og reparationer	-104.026	-45.000	-22.204
	<u>81.592</u>	<u>126.000</u>	<u>142.668</u>
5. Øvrige indtægter			
Udlejning af antenneplads	100.313	71.000	120.915
Ventelistegebyrer	21.400	26.000	26.000
Salto nøglebrikker mv.	3.375	0	0
Lejeindtægter selskabslokale	19.975	20.000	17.775
Lejeindtægter værelser	14.450	15.000	19.355
Rengøring fælleslokale	0	10.000	10.350
Rengøring værelser	0	10.000	9.200
	<u>159.513</u>	<u>152.000</u>	<u>203.595</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
6. Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	597.375	575.000	604.472
Erhvervsforsikring	4.096	25.000	31.552
Traktorforsikring mv.	5.860	13.000	13.104
Pulver- og kulsyreslukker, eftersyn	12.186	4.000	4.444
Elevator abonnement tryghedsalarm	5.386	8.000	8.187
Hjertestarter, samt kursus	25.139	20.000	23.162
Tilskud til hjertestarterkursus	-7.500	0	0
	<u>642.542</u>	<u>645.000</u>	<u>684.921</u>
7. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering, bureau	601.967	625.000	612.043
Renovation Toms rengøring	430.518	350.000	204.662
Hovedrengøring	0	100.000	0
Ekstern ejendomsservice - renovation	585.679	600.000	541.456
Vikarservice, bureau - ejendomskontor	28.956	0	75.106
Rengøring selskabslokaler	25.670	30.000	36.500
Rengøring og oprydning	0	0	4.030
Affald, opbæring og kørsel	0	0	133.907
Affaldssække	104.424	190.000	186.864
Containere	0	0	8.600
Skorstensfejning	3.069	3.000	2.975
Vejsalt og rengøringsartikler, grafitti-abonnement	2.443	20.000	20.222
Snerydning	156.259	200.000	272.163
	<u>1.938.985</u>	<u>2.118.000</u>	<u>2.098.528</u>
8. Antenneregnskab			
Antenneafgifts-bidrag indbetalt	1.210.310		1.160.913
TV-afgifter	-1.220.866		-1.175.448
	<u>-10.556</u>	<u>0</u>	<u>-14.535</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
9. Personalemkostninger			
Lønninger og feriepenge	1.027.245	997.000	991.305
Lønrefusion	-4.061	0	0
Pension, arb.giver andel	154.141	160.000	152.996
ATP, AES og barselsordning	4.544	11.000	8.505
Dagpenge-forsikring, ejd.	3.441	9.000	6.330
EjendomsPasning, afløsning ferie/sygdom	0	110.000	0
Feriepengeregulering	63.848	0	4.944
Arbejdstøj	8.224	10.000	2.185
Kørselsgodtgørelse	2.478	10.000	9.918
Varme Inspektørkontor / fællesrum	15.402	20.000	25.014
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	3.401	6.000	0
Codan care	4.928	6.000	4.928
Vagtsservice	66.863	70.000	66.266
	<u>1.350.454</u>	<u>1.409.000</u>	<u>1.272.391</u>
10. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	48.526	20.000	19.049
Arrangementer	0	15.000	12.282
Kontorhold	25.512	30.000	18.451
Porto og gebyrer	9.324	25.000	8.016
Gaver	6.253	12.000	5.790
Telefonhold	21.154	30.000	18.527
Omkostninger PBS	66.393	80.000	77.307
EDB og ADSL udgifter	49.179	125.000	53.286
EDB, hjemmesider	20.189	0	85.925
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	0	18.750
Bestyrelseshonorar	202.800	250.000	182.400
Revision og regnskab, incl. møde og genf.	79.000	90.000	77.000
Anden regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	6.500	0	7.375
Advokatsalær Valdal, gennemgang entreprisekontrakt mv	12.500	0	0
Advokatsalærer, eksklusioner	47.075	0	0
Administrationshonorar	717.977	745.000	770.060
Afskrevet tilgodehavender	61.348	50.000	130.143
Valuarvurdering	31.500	32.000	29.000
Varmeregnskab	29.155	100.000	89.770
	<u>1.453.635</u>	<u>1.604.000</u>	<u>1.603.131</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
		2019	2018
11.	Vedligeholdelse		
	Murer	165.014	292.636
	Tømrer og snedker	403.917	683.633
	Blikkenslager	324.525	220.041
	Elektriker	222.942	412.601
	Maler	122.814	339.722
	Glarmester	62.803	24.187
	Gård, have og vej	214.597	774.438
	Gartnerisk vedligeholdelse	568.023	656.375
	Skadedyrsbekæmpelse	15.839	17.188
	Kloakarbejder	5.827	23.964
	Elevator service og eftersyn	128.981	74.316
	Antenneanlæg reparation	0	2.011
	VVS-varmeinstallationer	345.054	373.554
	Teknikerhonorar	10.826	11.469
	Låsesmed	114.544	89.381
	Småanskaffelser af værktøj	13.731	31.263
	Reparation af maskiner og benzin	59.652	55.254
	Porte m.m.	92.416	15.572
	Hårde hvidevarer	21.777	33.634
	Anskaffelser fælleslokaler + festrum	53.248	2.581
	Diverse udgifter	42.879	33.751
	Afholdt § 23	-7.965	-186.013
		<u>2.981.444</u>	<u>3.981.558</u>
		<u>3.000.000</u>	
12.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
	Blødgøring af brugsvand (GF beslutning 2018)	222.384	500.000
	Ventilatorer på alle tage (GF beslutning 2018)	1.535.756	1.350.000
	Ændret lovkrav til affaldssortering 2019/2020	65.642	2.000.000
	Opstribning af alle P-Pladser	101.413	500.000
	Beplantning 2 gavle / små blokke	235.450	200.000
	Trappereparationer	74.036	200.000
	Asfaltreparationer	40.008	150.000
	Beskæring af søen Alsvej overført fra 2018	250.625	175.000
	Tørrerum nye/renovering af gamle	17.969	200.000
	Oprydning beplantning bagsiden v/Netto/vaskeri	240.088	300.000
		<u>2.783.371</u>	<u>5.575.000</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
12. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
<i>Overført fra forrige side</i>	2.783.371	5.575.000	
Autoværn hos Netto	73.406	50.000	
Raftehegn ved Netto	30.568	50.000	
Udskiftning af beplantning mellem små blokke, skråning langs sti ved træskulptur, areal bag Netto ved varegård, rydning af Mirabeller samt buskbeplantning langs sti samt areal ryddet for bundbeplantning	533.371	300.000	
Rengøring cykelkældre m.m.	156.244	300.000	
Hovedrengøring opgange overført fra 2018	86.125	125.000	
Oprydning buske / træer ved 31-43 havesiden	51.250	150.000	
Maling balustre Alsvej overført fra 2018	39.990	150.000	
Tætningslister i alle døre i indgangspartierne	124.250	150.000	
Udarbejdelse af rengøringsplan til vores opgange	56.778	150.000	
El-tavler overført fra 2018	309.398	0	
Lamper i baldakiner	121.725	0	
Dørtelefoner	5.030.234	6.000.000	
Omkostninger afholdt sidste år, jf. årsrapporten	0		8.579.838
	<u>9.396.710</u>	<u>13.000.000</u>	<u>8.579.838</u>
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	3.885.069	2.582.500	2.617.591
Swap-renter Nykredit	5.334.929	5.277.500	5.047.488
Refusion Nykredit for 2017	0	0	-82.208
Renteudgifter Nykredit Bank	189	0	372
	<u>9.220.187</u>	<u>7.860.000</u>	<u>7.583.243</u>
14. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

Noter til årsrapporten

15. Ejendommen matr. nr. 7ia m.fl. Vallerød By, Dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	443.843.457	0	2.072.226	445.915.683
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	443.843.457	0	2.072.226	445.915.683
Afskrivninger primo	0	0	2.046.891	2.046.891
Årets afskrivninger	0	0	2.815	2.815
Afskrivninger ultimo	0	0	2.049.706	2.049.706
Opskrivninger primo	435.256.543	0	0	435.256.543
Årets opskrivninger	22.100.000	0	0	22.100.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	457.356.543	0	0	457.356.543
Regnskabsmæssig værdi	901.200.000	0	22.520	901.222.520

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 5. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 404.200.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 4,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
16. Tilgodehavender		
Mellemregning udlæg	9.099	2.607
Focos	0	3.500
Mellemregning Valdal Advokater	32.904	0
Forsikringssager	43.641	0
Udlæg ved salg af andele	0	13.500
	<u>85.644</u>	<u>19.607</u>
17. Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	1.000
Danske Bank, bestyrelseskonto	0	95.146
Nykredit, ventelistekonto	4.000	0
Nykredit, driftskonto	32.832.262	21.635.291
Heraf vedrører likviderne andelshaveres uafregnede salg	5.753.577	
	<u>32.837.262</u>	<u>21.731.437</u>

Noter til årsrapporten

18. Andelsindskud

	<u>Antal kvm</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo primo	39.084	7.827.753	7.736.358
Solgt i årets løb	883	176.777	91.395
	<u>39.967</u>	<u>8.004.530</u>	<u>7.827.753</u>

19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom

Opskrivning primo	435.256.543	409.756.543
Årets opskrivning	22.100.000	25.500.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>457.356.543</u>	<u>435.256.543</u>

20. Overført resultat mv.

Værdiregulering swap-aftale, primo	-7.996.835	-8.683.185
Årets værdiregulering swap-aftale	2.448.254	686.350
	<u>-5.548.581</u>	<u>-7.996.835</u>
Tidligere års resultat	14.495.807	8.121.571
Merværdi ved salg af andele	9.407.861	4.455.207
Regulering Grundejernes Investeringsfond	-83.655	0
Betalte prioritetsafdrag	4.947.396	2.799.430
Regnskabsmæssige afskrivninger	-2.815	-51.064
Overført restandel af årets resultat	<u>-5.279.037</u>	<u>-829.337</u>
	<u>23.485.557</u>	<u>14.495.807</u>
Overført resultat i alt	<u>17.936.976</u>	<u>6.498.972</u>

21. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom

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

Noter til årsrapporten

22. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations-</u>		<u>Kursværdi</u>
		<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	109.735.000	109.735.000	100,3840	110.156.382
Rente -0,0659% - bidrag 0,24% - renteloft swap 2,0%				
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2021	Indfriet			
Rente -0,2738% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
2 Nykredit, kont.lån årgang 2050	109.022.132	110.206.132	100,0000	110.206.132
Rente 1,5804% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	110.514.000	110.514.000	100,0000	110.514.000
Rente -0,2940% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
4 Nykredit, kont.lån årgang 2050	104.930.043	105.355.305	100,0000	105.355.305
Rente 2,0320% - bidrag 0,24% - swaprente ingen				
	<u>434.201.175</u>	<u>435.810.437</u>		<u>436.231.819</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019		84.760	0	0
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2021		-4.899	0	0
2 Nykredit, kont.lån årgang 2050		1.502.722	2.186.868	2.956.358
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020		-113.508	0	0
4 Nykredit, kont.lån årgang 2050		2.415.994	2.760.528	2.817.050
		<u>3.885.069</u>	<u>4.947.396</u>	<u>5.773.408</u>
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	20,25 år	20,25 år		kvartårlig
2 Nykredit, kont.lån årgang 2050	29,25 år	-		ingen
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	21,50 år	21,50 år		kvartårlig
4 Nykredit, kont.lån årgang 2050	28,00 år	-		ingen

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. Markedsværdien udgør samlet pr. 31. december 2019 kr. -5.548.581 (negativ). Den samlede negative værdi er fuldt indregnet under langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2019.

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%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2019 kr. -5.548.581.

Den gennemsnitlige rente på foreningens samlede låneportefølje er kr. 0,89%.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
23. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	5.405.526	5.356.437
Køb af varme	<u>-4.559.745</u>	<u>-4.707.642</u>
	<u>845.781</u>	<u>648.795</u>
24. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	2.813.335	2.675.690
Køb af vand	<u>-1.890.671</u>	<u>-2.283.664</u>
	<u>922.664</u>	<u>392.026</u>
25. Øvrig gæld		
Grant Thornton	79.000	77.000
Qvortrup Administration	0	3.500
Hensat dagrenovation	301.010	355.426
Ørsted	63.700	122.832
Toms Rengøring	63.985	84.816
SJ Gruppen	0	54.325
All Remove ApS	0	442.921
Kemp og Lautritzen	1.712	271.560
Maler Steen	0	13.313
Murerfirmaet Malthe Høyer Christensen	94.899	0
Såby Snedkeri	103.559	90.002
Visionel Aut.El installatør	522.341	326.519
Certego A/S	573.797	0
Poul Sejr Nielsen	5.286	59.775
Planteskole Anlægsfirma	768.821	0
Diverse kreditorer	306.120	227.968
A-skat og AM-bidrag mv.	41.539	36.830
Feriepengeforpligtelser	<u>136.119</u>	<u>116.212</u>
	<u>3.061.888</u>	<u>2.282.999</u>

Noter til årsrapporten

26. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 434.201.175, er der stillet sikkerhed på kr. 441.948.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr.901.200.000.

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 27 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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Aftale om rentesikring (renteswap)

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

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

Noter til årsrapporten

27 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Opnæsgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	494	39.967,0
B2 Erhvervsandele	0	0,0
B3 Boliglejemål	80	6.674,0
B4 Erhvervslejemål	3	1.149,5
	<u>577</u>	<u>47.790,5</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,0
B6 I alt	<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

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	901.200.000	18.857
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	995.605	21
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,11%	

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

27 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	659	659
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	31	1.088
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	99	591
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	12.378.154	33%
	Øvrige omkostninger	9.660.091	26%
	Finansielle poster, netto	10.018.717	27%
	Afdrag	4.947.396	13%
	I alt	<u>37.004.358</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>82%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>70</u>	<u>48</u>
			I år
			<u>-8</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	10.113	8.458
	Valuarvurdering	22.549	18.857
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.106	9.288
K1	Foreslået andelsværdi	12.017	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.455	
K3	Teknisk andelsværdi	22.471	
	Reserver uden for andelsværdi	25	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	61	83
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>146</u>	<u>180</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>206</u>	<u>263</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		50%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>70</u>
			<u>124</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Note

	Budget 2019	Resultat 2019	Budget 2020
Driftsbudget			
Indtægter			
Boligaft	25.800.000	26.043.188	26.347.000
Lejeindtægter	5.900.000	5.438.213	5.300.000
Drift af vaskeri	126.000	81.592	150.000
Andre indtægter	152.000	159.513	200.000
Indtægter i alt	31.978.000	31.722.506	31.997.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.250.000	2.278.670	2.283.131
El-forbrug	750.000	514.539	550.000
Gasforbrug	55.000	9.566	20.000
Vandforbrug	206.000	170.613	200.000
Renovation	1.290.000	1.287.716	1.500.659
Forsikringer og abonnemeter	645.000	642.542	900.700
Anden renholdelse	2.118.000	1.938.985	3.118.000
Antenneregnskab	0	10.556	0
Personaleomkostninger	1.409.000	1.350.454	1.500.000
Foreningsomkostninger	1.604.000	1.453.635	1.500.000
Vedligeholdelse	3.000.000	2.981.444	3.000.000
1 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13.000.000	9.396.710	5.528.000
Afskrivning inventar mv.	3.000	2.815	2.815
	26.330.000	22.038.245	20.103.305
Renteudgifter, prioritetslån	2.582.500	3.885.069	4.023.000
Renteudgifter, swap-aftale	5.277.500	5.334.929	0
Afsat til afdækning af renterisiko & omlægning af lån	6.000.000	798.871	4.000.000
Renteudgifter Nykredit Bank	0	-152	0
Udgifter i alt	40.190.000	32.056.962	28.126.305
Årets resultat	-8.212.000	-334.456	3.870.695
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	3.000	2.815	2.815
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	9.584.638	0
Nettoprovenue ved omprioritering af lån	0	758.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	-2.760.528	-4.947.396	-5.773.408
Bevægelser deposita mv.	0	-30.998	0
Ændring i arbejdskapitalen	-10.969.528	5.032.603	-1.899.898
Arbejdskapital primo	18.313.000	18.313.135	23.346.000
Arbejdskapital ultimo	7.343.472	23.345.738	21.446.102
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		33.989.193	
Kortfristet gæld, ekskl. afdrag		-10.643.455	
		23.345.738	

Budget 2020

Note 1

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Trappereparationer	200.000
Tørrerum nye / renovering af gamle	200.000
Årlig rengøring af cykelkældre, tørrerum m.m.	160.000
Maling 3 nedgange på Alsvej	30.000
Maling yderdøre samt mellemdøre+ havesiden 31 - 85	260.000
Maling døre 3 nedgange	3.000
Udskiftning af 298 stk regulerings/afspærrings ventiler	1.350.000 ad 1
Nye el-tavler på Alsvej	325.000
Renovering af fjernvarmerør i jorden mellem bygningerne	3.000.000 ad 2
I alt	5.528.000

Ad 1

Disse ventiler sørger for fordelingen af varmen til alle boliger, dvs. at i kælderen sidder der ventiler, som indstilles så hver lodret streng for den rigtige mængde varme (m3).

I forbindelse med disse ventiler sidder der afspærringsventiler, således at hver lodret streng kan afspærres.

De nuværende ventiler kan ikke reguleres og afspærringsventiler kan ikke holde tæt, når der er brug for dette.

Ad 2

I jorden til internt forsyningsnet til varmen/varmt vand, har vi i øjeblikket 2 sæt rør, dvs. det første rørsæt ligger stadig i jorden (bruges ikke) sammen med det rørsæt, vi bruger nu.

Ved udskiftning til nyt rørsæt, er det en god ide at opgrave det 1. rørsæt (bruges ikke) og lægge et ny rør på samme plads, herefter graves det nuværende rørsæt op. De materialer, som dækker det nuværende, kan bruges til at dække det nye rørsæt, herefter skal kanalen fra det nuværende rørsæt dækkes med nye materialer, når nuværende rør er fjernet.

Vi har nogle varme pletter i området, der vidner om en ikke tilstrækkelig isolering af disse jordledninger.

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.”

Niels Stærup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-754982803517

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-04-18 08:29:05Z

NEM ID 

Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-083244755776

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-04-18 11:37:27Z

NEM ID 

Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-622263370726

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-04-18 14:23:23Z

NEM ID 

Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-583095858651

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-04-18 15:28:51Z

NEM ID 

Kresten M. Valdal

Administrator

Serienummer: CVR:10101247-RID:1221566242653

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-04-20 11:02:42Z

NEM ID 

Jane Heller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721839530631

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-04-21 07:20:05Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-21 07:42:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMCZA-050ZM-JCEJQ-LXJAG-5ULFB-IMOB5

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>