

ÅRSRAPPORT FOR 2019

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNSØ
LYSBROPARKEN 1 - 11
8600 SILKEBORG**

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
herning@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
silkeborg@blicher.dk

Blicher i Aulum:
Rugbjergvej 6
DK-7490 Aulum
Tel. +45 9747 1322
aulum@blicher.dk

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|---------|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Bestyrelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 - 9 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 10 |
| Balance pr. 31/12 2019 | 11 - 12 |
| Noter til årsregnskabet | 13 - 20 |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ørnsø

CVR-nr. 30 85 19 27

Beliggende

Lysbroparken 1 - 11

8600 Silkeborg

Bestyrelse

Ole Holm, formand

Niels Peder Andersen, næstformand

Poul Rasmussen, kasserer

Arne Christoffersen, sekretær

Lars Bo Christensen

Revision

Blicher Revision og Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søndergade 25

8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 6. august 2020

Dirigent



Palle Pedersen

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg.

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

Det er vor 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 2019 - 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.

Silkeborg, den 6 / 8 2020



Ole Holm
formand



Poul Rasmussen
kasserer



Niels Peder Andersen
næstformand



Arne Christoffersen
sekretær



Lars Bo Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 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 den øverste ledelse 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.

Silkeborg, den 6 / 8 2020

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Kim Rune Christensen
statsaut. revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 og at give oplysninger om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningens ejendom indregnes til dagsværdi på balancedagen. Hidtil er ejendommen indregnet til kostpris. Ændringen indebærer en forøgelse af egenkapitalen og balancesummen pr. 31. december 2019 på kr. 7.886.688.

Foreningens prioritetsgæld værdiansættes til amortiseret kostpris. Hidtil er prioritetsgæld indregnet til pantebrevsrestgæld. Ændringen indebærer en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2019 på kr. 524.867.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende bankindestående og prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til

”overført resultat mv.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i banken.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

”Overført resultat” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåelse af 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 leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til årsregnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes bestemmelser herom.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål af leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse for 2019

| Note | 2019 | Budget 2019 tkr. (ej revideret) | 2018 tkr. | |
|--|---|--|--------------|--------------|
| INDTÆGTER | | | | |
| 1 | Boligafgifter | 2.862.800 | 2.863 | 2.836 |
| 2 | Øvrige indtægter | 17.400 | 0 | 2 |
| | INDTÆGTER IALT | 2.880.200 | 2.863 | 2.838 |
| OMKOSTNINGER | | | | |
| | Ejendomsskatter | 166.766 | 167 | 158 |
| 3 | Ejendomsomkostninger | 579.565 | 321 | 276 |
| 4 | Administrationsomkostninger | 148.875 | 111 | 100 |
| 5 | Fælleshus | -6.154 | -1 | -3 |
| | OMKOSTNINGER IALT | 889.052 | 598 | 531 |
| | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 1.991.148 | 2.265 | 2.307 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 0 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | | | |
| | Prioritetsrenter | 1.297.095 | 1.117 | 1.123 |
| | Renteswap | 287.787 | 576 | 580 |
| | Renteudgifter bank | 582 | 1 | 1 |
| | Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån | 293.925 | 0 | 0 |
| | Amortisering af kurstab på låneomkostninger på nye lån | 4.912 | 0 | 0 |
| 6 | Finansielle omkostninger ialt | 1.884.301 | 1.694 | 1.704 |
| | ÅRETS RESULTAT | 106.847 | 571 | 603 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | | |
| | Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån | -293.925 | 0 | 0 |
| | Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget | 75.000 | 75 | 75 |
| | Anvendelse af reserve til fjernvarmetilslutning og installation | -180.000 | 0 | 0 |
| | Betalte prioritetsafdrag | 651.172 | 438 | 429 |
| | Overført restandel af årets resultat | -140.488 | 58 | 99 |
| | Amortisering af kurstab på låneomkostninger på nye lån | -4.912 | 0 | 0 |
| | IALT | 106.847 | 571 | 603 |

Balance pr. 31/12 2019**AKTIVER**

| Note | 31/12 2019 | 31/12 2018 | |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| 7 | Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg | 61.200.000 | 52.930.000 |
| | ANLÆGSAKTIVER IALT | 61.200.000 | 52.930.000 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| | Mellemregning vandregnskab | 1.448 | 3.913 |
| | Forudbetalt kabeltv | 20.599 | 20.599 |
| | Forudbetalt vedr. elevatorer | 0 | 5.635 |
| | Tilgodehavender i alt | 22.047 | 30.147 |
| 8 | Likvide beholdninger | 1.581.101 | 2.068.858 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER IALT | 1.603.148 | 2.099.005 |
| | AKTIVER IALT | 62.803.148 | 55.029.005 |

Balance pr. 31/12 2019**PASSIVER**

| Note | | 31/12 2019 | 31/12 2018 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| | Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000) | 11.900.000 | 11.900.000 |
| | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 7.886.688 | 0 |
| 9 | Overført resultat | -6.350.433 | -5.865.663 |
| | | 13.436.255 | 6.034.337 |
| 10 | Andre reserver | | |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | 450.822 | 375.822 |
| | Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation | 320.000 | 500.000 |
| | Andre reserver ialt | 770.822 | 875.822 |
| | EGENKAPITAL IALT | 14.207.077 | 6.910.159 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | | | |
| LANGFRISTET GÆLD | | | |
| 11 | Prioritetsgæld | 47.631.519 | 43.076.661 |
| 12 | Renteswap, nettogæld | 0 | 4.530.821 |
| | LANGFRISTET GÆLD IALT | 47.631.519 | 47.607.482 |
| KORTFRISTET GÆLD | | | |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 863.191 | 437.878 |
| | Kreditinstitutter | 840 | 0 |
| | Mellemregning fraflyttede beboere | 31.495 | 0 |
| | Mellemregning varmeregnskab | 42.481 | 37.408 |
| 13 | Skyldige omkostninger | 26.545 | 36.078 |
| | KORTFRISTET GÆLD IALT | 964.552 | 511.364 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSER IALT | 48.596.071 | 48.118.846 |
| | PASSIVER IALT | 62.803.148 | 55.029.005 |
| 14 | Eventualforpligtelser | | |
| 15 | Beregning af andelsværdi | | |
| 16 | Nøgleoplysninger | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 | Budget 2019 tkr. (ej revideret) | 2018 tkr. |
|---|------------------|--|--------------|
| <u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u> | | | |
| 34 andele x 4 mdr. x kr. 6.950 | 945.200 | 945 | 945 |
| 34 andele x 8 mdr. x kr. 7.050 | 1.917.600 | 1.918 | 1.891 |
| BOLIGAFGIFTER IALT | 2.862.800 | 2.863 | 2.836 |
| <u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u> | | | |
| Adm. gebyr ved salg | 15.000 | 0 | 0 |
| Ventelistegebyrer | 2.400 | 0 | 2 |
| ØVRIGE INDTÆGTER IALT | 17.400 | 0 | 2 |
| <u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u> | | | |
| Renovation | 54.040 | 54 | 53 |
| Forsikringer | 38.195 | 40 | 37 |
| Fællesbelysning | 31.667 | 36 | 33 |
| Drift af elevator | 89.256 | 52 | 48 |
| Græsslåning og hækklipning | 69.881 | 35 | 31 |
| Vintertjeneste | 1.938 | 10 | 6 |
| Vedligeholdelse, løbende | 29.197 | 75 | 52 |
| Tilslutningsafgift varmforsyning, vedligeholdelsesdel | 253.220 | 0 | 0 |
| Varmeregnskab, minimumsbetaling | -4.753 | 0 | -4 |
| Måtteservice | 3.240 | 4 | 3 |
| Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord | 6.615 | 7 | 10 |
| Vinduespolering | 7.069 | 8 | 7 |
| Energimærkning | 0 | 0 | 0 |
| EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT | 579.565 | 321 | 276 |

| | 2019 | Budget 2019 tkr. (ej revideret) | 2018 tkr. |
|--|------|--|--------------|
|--|------|--|--------------|

NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

| | | | |
|--|----------------|------------|------------|
| Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm. | 9.733 | 12 | 8 |
| Godtgørelser, bestyrelsen | 4.700 | 5 | 5 |
| Aktivitetsudvalg, tilskud | 1.000 | 1 | 2 |
| Gaver og blomster | 1.763 | 2 | 2 |
| Mødeudgifter | 984 | 2 | 1 |
| Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar) | 2.223 | 2 | 2 |
| Kontingent ABF, 34 stk. | 7.336 | 8 | 7 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.770 | 22 | 21 |
| Øvrig regnskabsmæssig assistance | 28.500 | 10 | 6 |
| Administration | 46.866 | 47 | 46 |
| Valuar | 20.000 | 0 | 0 |
| ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT | 148.875 | 111 | 100 |

NOTE 5 FÆLLESHUS

| | | | |
|-----------------------|---------------|-----------|-----------|
| Lejeindtægter | -17.900 | -16 | -12 |
| Vand | 659 | 2 | 1 |
| Varme | 6.572 | 8 | 6 |
| Driftsudgifter | 4.515 | 5 | 2 |
| Vedligeholdelse | 0 | 0 | 0 |
| FÆLLESHUS IALT | -6.154 | -1 | -3 |

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

| | | | |
|--|------------------|--------------|--------------|
| Prioritetsrenter | 1.297.095 | 1.117 | 1.123 |
| Renteswap, nom. 11.000.000, indfriet | 287.787 | 576 | 580 |
| Renteudgifter bank | 582 | 1 | 1 |
| Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån | 293.925 | 0 | 0 |
| Amortisering af kurstab på låneomkostninger på nye lån | 4.912 | 0 | 0 |
| FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT | 1.884.301 | 1.694 | 1.704 |

2019 2018

NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG**Anskaffelsessum**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo | 52.930.000 | 52.930.000 |
| Årets tilgang – fjernvarmetilslutning | 636.532 | 0 |
| Vedligeholdelsesandel fjernvarmetilslutning | -253.220 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum i alt ultimo | 53.313.312 | 52.930.000 |

Opskrivning

| | | |
|---------------------------------|------------------|----------|
| Opskrivning primo | 0 | 0 |
| Årets opskrivning | 7.886.688 | 0 |
| Opskrivning i alt ultimo | 7.886.688 | 0 |

EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO **61.200.000** **52.930.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 2. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Evald Lützen, Nordicals Silkeborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2018 udgør kr. 58.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

I vurderingsrapporten er anvendt den afkastbaserede model, da ejendommen har en stabil drift. I Vurderingsrapporten er afkastprocenten sat til 4,80 procent.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten.

NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Danske Bank 478 84 98640 | 347.459 | 347.459 |
| Danske Bank 478 81 21687 | 1.227.914 | 1.715.641 |
| Kassebeholdning | 5.728 | 5.758 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO | 1.581.101 | 2.068.858 |

NOTE 9 OVERFØRT RESULTAT**Overført driftsresultat**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | -1.334.842 | -1.862.516 |
| Betalt afdrag på prioritetsgæld | 651.172 | 428.431 |
| Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån | -293.925 | 0 |
| Amortisering af kurstab og låneomkostninger | -4.912 | 0 |
| Opsigelse og afregning af renteswap | -5.227.438 | 0 |
| Årets resultat | -140.488 | 99.243 |
| | -6.350.433 | -1.334.842 |

Regulering til dagsværdi af renteswap

| | | |
|------------------|------------|-------------------|
| Saldo primo | -4.530.821 | -4.739.208 |
| Årets regulering | 4.530.821 | 208.387 |
| | 0 | -4.530.821 |

OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO **-6.350.433** **-5.865.663**

2019 2018

NOTE 10 ANDRE RESERVER

Reserveret til vedligeholdelse

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Saldo primo | 375.822 | 300.822 |
| Reserveret i henhold til budget | 75.000 | 75.000 |
| Reserveret i henhold til resultatdisponering | 0 | 0 |
| Anvendt reserve | 0 | 0 |
| Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo | 450.822 | 375.822 |

Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Saldo primo | 500.000 | 500.000 |
| Reserveret i henhold til resultatdisponering | 0 | 0 |
| Anvendt reserve | -180.000 | 0 |
| Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation i alt ultimo | 320.000 | 500.000 |

ANDRE RESERVER IALT ULTIMO **770.822** **875.822**

NOTE 11 PRIORITETSGÆLD

| | | |
|--|------------|---|
| Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld | 16.735.092 | 0 |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger | -154.130 | 0 |

Årgang 2050, 1,5%, Fondskode DK0004611803

Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2029.

Restløbetid udgør 29,5 år

Lånet er af Realkredit Danmark bekræftet
opsagt pr. 1/7 2020 til kurs 100.

| | | |
|--|------------|---|
| Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld | 32.279.573 | 0 |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger | -365.825 | 0 |
| Kortfristet del af lånet (afdrag i 2020) | -863.191 | 0 |

Årgang 2050, 1,5%, Fondskode DK0004608189

Restløbetid udgør 29,5 år

Lånet er af Realkredit Danmark bekræftet
opsagt pr. 1/7 2020 til kurs 100.

| | | |
|---|---|------------|
| Realkredit Danmark, Flexlån, Lånet er indfriet | 0 | 11.000.000 |
|---|---|------------|

| | | |
|--|---|------------|
| Realkredit Danmark, Obligationslån Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297350 Lånet er indfriet | 0 | 17.122.000 |
|--|---|------------|

| | | |
|--|--------|------------------------|
| Realkredit Danmark, Kontantlån Kortfristet del af lånet (afdrag i 2019) Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297194 Lånet er indfriet | 0 0 | 15.392.539 -437.878 |
|--|--------|------------------------|

PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO **47.631.519** **43.076.661**

| | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
|--|------|------|

NOTE 12 RENTESWAP, NETTOGÆLD

| | | |
|--|----------|------------------|
| Danske Bank, nettogæld renteswap på hovedstol kr. 11.000.000 Renteswappen er indfriet | 0 | 4.530.821 |
| RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT | 0 | 4.530.821 |

NOTE 13 SKYLDIGE OMKOSTNINGER

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Skyldig revision | 15.000 | 15.000 |
| Skyldige omkostninger | 11.545 | 21.078 |
| SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT | 26.545 | 36.078 |

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 49.014.665. Pantet udgør kr. 49.463.000.

Endvidere har Andelsboligforeningen Ørnsø selv tinglyst ejerpantebrev kr. 1.000.000 i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 61.200.000.

Fjernvarmetilslutning

Der er påbud om tilslutningspligt til fjernvarme inden 16/3 2021.

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring

Andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen er kr. 500.000 pr. skade incl. omkostninger.

NOTE 15 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelsindskuddenes værdi, fra generalforsamlingens godkendelse (jvf. vedtægterne), fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse, hvor andelskronen er beregnet med baggrund i rekvireret valuarvurdering.

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver | | 13.436.255 |
| Regulering vedrørende gældsforpligtelse | | |
| Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab | 47.631.519 | |
| Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab | 863.191 | |
| Kontantomregnet obligationsrestgæld | | |
| - Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 101,590 Lånet er opsagt pr. 1/7 2020 til kurs 100. | -17.001.180 | |
| - Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 102,080 Lånet er opsagt pr. 1/7 2020 til kurs 100. | -33.421.449 | -1.927.919 |
| Formue til beregning af andelskronen | | 11.508.336 |
| Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000) | | 0,9671 |
| Andelsbevis max. værdi ialt | | 338.480 |

Opgørelsen er excl. individuelle indretninger og inventar, individuelle tilvalg og aftalte fravalg i forbindelse med opførelsen.

Bestyrelsen har efter statusdagen opsagt begge kreditforeningslån til pari-indfrielse (kurs 100) pr. 1. juli 2020. Bekræftelse herpå fra Realkredit Danmark er dateret 3. marts 2020. Det er bestyrelsens opfattelse, at andelsværdien pr. 31/12 2019 skal opgøres med indregning af prioritetsgælden til kursværdi henholdsvis kurs 101,590 og 102,080

Bestyrelsen har modtaget beregninger fra Realkredit Danmark på 0,5% lån til erstatning af opsagte lån.

NOTE 16 NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ørnsø anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | | Antal | BBR areal, m ² |
|-----------|---|------------|-----------------------------------|
| B1 | Andelsboliger | 34 | 5.009 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0 | 0 |
| B6 | Ialt | 34 | 5.009 |
| C1 | Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingsstallet: Det oprindelige indskud. | | |
| C2 | Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingsstallet: Andet. | | |
| C3 | Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. | | |
| | | | År |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | | 2003 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | | 2003 |
| | | | Ja/Nej |
| E1 | Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen | | Nej |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien: | | Valuarvurdering |
| | | Kr. | Gns. kr. pr. m² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 61.200.000 | 12.218 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 770.822 | 154 |
| | | | % |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 1 |

| | | Ja/Nej | | |
|----|---|--|-------------|-------------|
| G1 | Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning | | | Nej |
| G2 | Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) | | | Nej |
| G3 | Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom | | | Nej |
| | | Gns. kr. pr. andels-m² pr. år. | | |
| H1 | Boligafgift | | | 574 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | | | 0 |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år) | 114 | 105 | 21 |
| | | Gns. kr. pr. andels-m² | | |
| K1 | Andelsværdi | | | 2.298 |
| K2 | Gæld fratrukket omsætningsaktiver | | | 9.382 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | 11.680 |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ² | 6 | 10 | 55 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ² | 0 | 0 | 0 |
| M2 | Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ² | 6 | 10 | 55 |
| | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 21 |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 84 | 86 | 130 |