

## ÅRSRAPPORT FOR 2016

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

**Blicher i Herning:**  
Østergade 48  
DK-7400 Herning  
Tel. +45 9712 2700  
Fax. +45 9712 2713  
herning@blicher.dk

**Blicher i Silkeborg:**  
Søndergade 25  
DK-8600 Silkeborg  
Tel. +45 8682 6244  
Fax. +45 8680 4214  
silkeborg@blicher.dk

**Blicher i Aulum:**  
Rugbjergvej 6  
Dk-7490 Aulum  
Tel. +45 9747 1322  
Fax. +45 9747 1022  
aulum@blicher.dk

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31/12 2016	10 - 11
Noter til årsregnskabet	12 - 19

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Ørnsø

CVR-nr. 30 85 19 27

### Beliggende

Lysbroparken 1 - 11  
8600 Silkeborg

### Bestyrelse

Henning Rasmussen, formand  
Poul Rasmussen, kasserer  
Niels Peder Andersen, næstformand  
Henning Due Pedersen, sekretær  
Bruno Binnerup

### Revision

Bent Thomsen, registreret revisor  
Blicher Revision og Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23. marts 2017

### Dirigent



---

## 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 23/3 2017



Henning Rasmussen  
formand



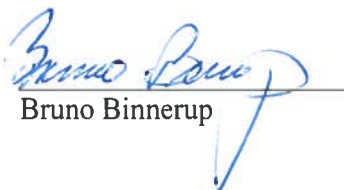
Poul Rasmussen  
kasserer



Niels Peder Andersen  
næstformand



Henning Due Pedersen  
sekretær



Bruno Binnerup

## 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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.

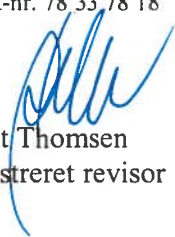
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 23/3 2017

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

  
Bent Thomsen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg for klasse B, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og 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 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 kostpris på balancedagen.

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.

”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, såvel obligationslån som kontantlån, er opført til pantebrevsrestgæld. Eventuelle kursreguleringer som følge af ændring i kursen for de til grund for lånet gældende obligationer indregnes alene ved beregningen af andelskronen.

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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.



## Resultatopgørelse for 2016

Note	2016	Budget 2016 tkr. (ej revideret)	2015 tkr.	
<b>INDTÆGTER</b>				
1	Boligafgifter	2.816.016	2.816	2.816
2	Øvrige indtægter	7.200	0	13
	<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>2.823.216</b>	<b>2.816</b>	<b>2.829</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>				
	Ejendomsskatter	148.292	148	139
3	Ejendomsomkostninger	296.147	286	217
4	Administrationsomkostninger	104.066	109	103
5	Fælleshus	8.305	7	-2
	<b>OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>556.810</b>	<b>550</b>	<b>457</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>2.266.406</b>	<b>2.266</b>	<b>2.372</b>
	Finansielle indtægter	0	0	4
	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter	1.180.801	1.175	1.022
	Renteswap	565.178	560	816
	Låneomkostninger	0	0	1.128
6	<b>Finansielle omkostninger ialt</b>	<b>1.745.979</b>	<b>1.735</b>	<b>2.966</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>520.427</b>	<b>531</b>	<b>-590</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
	Reserveret til vedligeholdelse	75.000	75	75
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	0	0	160
	Anvendt reserve til vedligeholdelse	0	0	-75
	Betalte prioritetsafdrag	410.142	410	278
	Overført restandel af årets resultat	35.285	46	-1.028
	<b>IALT</b>	<b>520.427</b>	<b>531</b>	<b>-590</b>

**Balance pr. 31/12 2016****AKTIVER**

Note	31/12 2016	31/12 2015	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	52.930.000	52.930.000
	<b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b>	<b>52.930.000</b>	<b>52.930.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Mellemregning vandregnskab 2016	8.407	8.930
	Forudbetalt forsikring	24.910	24.353
	Forudbetalt kabeltv	18.267	18.609
	Forudbetalt vedr. elevatorer	2.010	5.635
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.594</b>	<b>57.527</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.757.128</b>	<b>1.622.925</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b>	<b>1.810.722</b>	<b>1.680.452</b>
	<b>AKTIVER IALT</b>	<b>54.740.722</b>	<b>54.610.452</b>

**Balance pr. 31/12 2016****PASSIVER**

Note	31/12 2016	31/12 2015
<b>EGENKAPITAL</b>		
	11.900.000	11.900.000
9 Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)		
9 Overført resultat	-7.509.645	-7.584.105
	<b>4.390.355</b>	<b>4.315.895</b>
10 <b>Andre reserver</b>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	150.000	75.000
Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	500.000	500.000
<b>Andre reserver ialt</b>	<b>650.000</b>	<b>575.000</b>
	<b>5.040.355</b>	<b>4.890.895</b>
<b>EGENKAPITAL IALT</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
11 Prioritetsgæld	43.942.970	44.362.157
12 Renteswap, nettogæld	5.227.942	4.856.975
	<b>49.170.912</b>	<b>49.219.132</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD IALT</b>		
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	419.187	410.142
Kortfristet del af langfristet gæld		
Mellemregning fraflyttede beboere	22.772	41.259
Mellemregning varmeregnskab 2015/2016	43.697	31.843
Mellemregning varmeregnskab 2014/2015	0	1.212
13 Skyldige omkostninger	43.799	15.969
	<b>529.455</b>	<b>500.425</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD IALT</b>		
	<b>49.700.367</b>	<b>49.719.557</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER IALT</b>		
	<b>54.740.722</b>	<b>54.610.452</b>
<b>PASSIVER IALT</b>		
14 Eventualforpligtelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

## Noter til årsregnskabet

	2016	Budget 2016 tkr. (ej revideret)	2015 tkr.
<b><u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u></b>			
34 andele x 12 mdr. x kr. 6.902, (kr. 5.667 + kr. 1.235)	2.816.016	2.816	2.816
<b>BOLIGAFGIFTER IALT</b>	<b>2.816.016</b>	<b>2.816</b>	<b>2.816</b>
<b><u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u></b>			
Adm. gebyr ved salg	1.000	0	5
Ventelistegebyrer	200	0	0
Gebyr ejendomsskemaer	6.000	0	8
<b>ØVRIGE INDTÆGTER IALT</b>	<b>7.200</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b><u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u></b>			
Renovation	37.388	38	36
Forsikringer	49.262	50	48
Fællesbelysning	38.037	36	35
Varmeregnskab, minimumsbetaling	-7.558	0	-1
Drift af elevator	54.890	45	18
Vedligeholdelse, løbende	59.343	65	62
Reparation af vandinstallation	0	0	77
Anvendt reserve	0	0	-75
Måtter	3.150	3	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	5.750	6	6
Vinduespolering	6.379	8	8
Græsslåning og hækklipning	34.631	25	0
Vintertjeneste	3.875	10	0
Energimærkning	11.000	0	0
<b>EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT</b>	<b>296.147</b>	<b>286</b>	<b>217</b>

	2016	Budget 2016 tkr. (ej revideret)	2015 tkr.
--	------	--	--------------

#### NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Kontorartikler, gebyrer, porto mm.	8.530	14	14
Administrationshonorar, godtgørelser mv. bestyrelsen	6.900	7	1
Gaver og blomster	1.195	2	1
Mødeudgifter	462	2	0
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	1.765	2	2
Kontingent ABF, 34 stk.	6.528	7	6
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.708	19	19
Øvrig regnskabsmæssig assistance	13.437	10	15
Administration	45.541	46	45
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT</b>	<b>104.066</b>	<b>109</b>	<b>103</b>

#### NOTE 5 FÆLLESHUS

Lejeindtægter	-22.800	-16	-12
Vand	1.701	1	1
Varme	6.958	7	7
Driftsudgifter	3.968	5	2
Vedligeholdelse	18.478	10	0
<b>FÆLLESHUS IALT</b>	<b>8.305</b>	<b>7</b>	<b>-2</b>

#### NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

<b>Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	1.180.801	1.175	1.022
<b>Renteswap</b>			
Renteswap, nom. 30.219.000	0	0	277
Renteswap, nom. 11.000.000	565.178	560	539
<b>Renteswap i alt</b>	<b>565.178</b>	<b>560</b>	<b>816</b>
<b>Låneomkostninger</b>			
Låneomkostninger, indfrielse gamle lån	0	0	400
Låneomkostninger, hjemtagelse nye lån	0	0	728
<b>Låneomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.128</b>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.745.979</b>	<b>1.735</b>	<b>2.966</b>
<b>FINANSIELLE POSTER IALT</b>	<b>1.745.979</b>	<b>1.735</b>	<b>2.962</b>

2016 2015

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

<b>Anskaffelsessum</b>		
Anskaffelsessum primo	52.930.000	53.027.953
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-97.953
<b>Anskaffelsessum i alt ultimo</b>	<b>52.930.000</b>	<b>52.930.000</b>
<b>EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO</b>	<b>52.930.000</b>	<b>52.930.000</b>
(Offentlig ejendomsvurdering 2015 kr. 58.000.000)		

**NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Danske Bank 478 84 98640	347.607	347.607
Danske Bank 478 81 21687	1.405.006	1.271.436
Kassebeholdning	4.515	3.883
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO</b>	<b>1.757.128</b>	<b>1.622.925</b>

**NOTE 9 OVERFØRT RESULTAT**

<b>Overført driftsresultat</b>		
Saldo primo	-2.727.130	195.493
Betalt afdrag på prioritetsgæld	410.142	277.701
Anvendt hensættelse til vedligeholdelse	0	-74.493
Afregning af opsagt renteswap	0	-2.098.039
Årets resultat	35.285	-1.027.792
	<b>-2.281.703</b>	<b>-2.727.130</b>
<b>Regulering til dagsværdi af renteswap</b>		
Saldo primo	-4.856.975	-7.739.562
Årets regulering	-370.967	2.882.587
	<b>-5.227.942</b>	<b>-4.856.975</b>
<b>OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO</b>	<b>-7.509.645</b>	<b>-7.584.105</b>

	2016	2015
<b><u>NOTE 10 ANDRE RESERVER</u></b>		
<b>Reserveret til vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	75.000	74.492
Reserveret i henhold til budget	75.000	75.000
Anvendt reserve	0	-74.492
<b>Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation</b>		
Saldo primo	500.000	340.000
Årets reservering	0	160.000
Årets anvendelse	0	0
<b>Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation i alt ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>ANDRE RESERVER IALT ULTIMO</b>	<b>650.000</b>	<b>575.000</b>

**NOTE 11 PRIORITETSGÆLD**

Realkredit Danmark, Flexlån, Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12 2028. Restløbetid udgør 22 år. Næste rentetilpasning er 1/1 2017.	11.000.000	11.000.000
Til delvis afdækning af renterisiko har andelsboligforeningen indgået en renteswap med Danske Bank, hvor foreningen betaler en fast rente og modsat modtager en variabel rente		
Realkredit Danmark, Obligationslån Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297350 Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/3 2025. Restløbetid udgør 28 år.	17.122.000	17.122.000
Realkredit Danmark, Kontantlån Kortfristet del af lånet (afdrag i 2017) Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297194 Restløbetid udgør 28 år.	16.240.157 -419.187	16.650.299 -410.142
<b>PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO</b>	<b>43.942.970</b>	<b>44.362.157</b>

**NOTE 12 RENTESWAP, NETTOGÆLD**

Danske Bank, nettogæld renteswap på hovedstol kr. 11.000.000 Renteswappen udløber 31/12 2028. Der betales fast rente 5,0500 % Der modtages variabel rente.	5.227.942	4.856.975
<b>RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT</b>	<b>5.227.942</b>	<b>4.856.975</b>

	2016	2015
<b><u>NOTE 13 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u></b>		
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	28.799	969
<b>SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>43.799</b>	<b>15.969</b>

**NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSER**

**Sikkerhedsstillelser**

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 44.362.157. Pantet udgør kr. 45.050.000.

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

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 52.930.000.

**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 den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver		4.390.355
--	--	-----------

**Regulering vedrørende ejendomsværdi**

Offentlig vurdering pr. 1/10 2015	58.000.000	
Regnskabsmæssig værdi	-52.930.000	5.070.000

**Regulering vedrørende gældsforpligtelse**

Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	49.170.912	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	419.187	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Flexlån kurs 100,000	-11.000.000	
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 95,675	-16.381.474	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 97,225	-16.172.626	
Kontantværdi af renteswap (markedsværdi)	-5.227.942	808.057

<b>Formue til beregning af andelskronen</b>		<b>10.268.412</b>
---	--	-------------------

<b>Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)</b>		<b>0,8629</b>
---	--	---------------

<b>Andelsbevis max. værdi ialt</b>		<b>302.012</b>
------------------------------------	--	----------------

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

## **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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		<b>Antal</b>	<b>BBR areal, m<sup>2</sup></b>
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
<b>B6</b>	<b>Ialt</b>	<b>34</b>	<b>5.009</b>
C1	Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.		
C2	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.		
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.		
			<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførselsår		2003
			<b>Ja/Nej</b>
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen		Nej
F1	Ved beregning af andelsværdien benyttes den offentlige vurdering		Ja
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.000.000	11.579
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	655.000	130
			<b>%</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1

		<b>Ja/Nej</b>		
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
		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år.</b>		
H1	Boligafgift			562
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	21	-118	103
		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi			2.049
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			9.561
K3	Teknisk andelsværdi			11.610
		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	35	27	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m <sup>2</sup>	35	27	15
		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			6
		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	55	82