

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31/12 2017	10 - 11
Noter til årsregnskabet	12 - 19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ørnsø
CVR-nr. 30 85 19 27

Beliggende
Lysbroparken 1 - 11
8600 Silkeborg

Bestyrelse
Ole Holm, formand
Poul Rasmussen, kasserer
Niels Peder Andersen, næstformand
Henning Due, sekretær
Lars Bo Christensen

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22/3 2018

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 22/3 2018



Ole Holm
formand



Poul Rasmussen
kasserer



Niels Peder Andersen
næstformand



Henning Døge
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 22/3 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 33 78 18


Bert Thomsen
registreret revisor
mne1503

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 2017

Note	2017	Budget 2017 tkr. (ej revideret)	2016 tkr.	
INDTÆGTER				
1	Boligafgifter	2.829.072	2.829	2.816
2	Øvrige indtægter	6.189	0	7
	INDTÆGTER IALT	2.835.261	2.829	2.823
OMKOSTNINGER				
	Ejendomsskatter	148.292	156	148
3	Ejendomsomkostninger	297.907	317	296
4	Administrationsomkostninger	97.780	109	105
5	Fælleshus	-6.032	-1	8
	OMKOSTNINGER IALT	537.947	581	557
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.297.314	2.248	2.266
	Finansielle indtægter	0	0	0
	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter	1.158.821	1.159	1.181
	Renteswap	568.484	580	565
6	Finansielle omkostninger ialt	1.727.305	1.739	1.746
	ÅRETS RESULTAT	570.009	509	520
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	75.000	75	75
	Reserveret til vedligeholdelse	75.822	0	0
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	0	0	0
	Anvendt reserve til vedligeholdelse	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	419.187	419	410
	Overført restandel af årets resultat	0	15	35
	IALT	570.009	509	520

Balance pr. 31/12 2017**AKTIVER**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	ANLÆGSAKTIVER		
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	52.930.000	52.930.000
	ANLÆGSAKTIVER IALT	52.930.000	52.930.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Mellemregning vandregnskab 2017	8.598	8.407
	Forudbetalt forsikring	0	24.910
	Forudbetalt kabeltv	0	18.267
	Forudbetalt vedr. elevatorer	5.635	2.010
	Udlæg til aktivitetsudvalget	1.000	0
	Tilgodehavender i alt	15.233	53.594
8	Likvide beholdninger	1.936.758	1.757.128
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.951.991	1.810.722
	AKTIVER IALT	54.881.991	54.740.722

Balance pr. 31/12 2017

PASSIVER

Note		31/12 2017	31/12 2016
	EGENKAPITAL		
	Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)	11.900.000	11.900.000
9	Overført resultat	-6.601.724	-7.509.645
		5.298.276	4.390.355
10	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	300.822	150.000
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	500.000	500.000
	Andre reserver ialt	800.822	650.000
	EGENKAPITAL IALT	6.099.098	5.040.355
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	LANGFRISTET GÆLD		
11	Prioritetsgæld	43.514.539	43.942.970
12	Renteswap, nettogæld	4.739.208	5.227.942
	LANGFRISTET GÆLD IALT	48.253.747	49.170.912
	KORTFRISTET GÆLD		
	Kortfristet del af langfristet gæld	428.431	419.187
	Mellemregning fraflyttede beboere	26.610	22.772
	Mellemregning varmeregnskab 2016/2017	44.570	43.697
13	Skyldige omkostninger	29.535	43.799
	KORTFRISTET GÆLD IALT	529.146	529.455
	GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	48.782.893	49.700.367
	PASSIVER IALT	54.881.991	54.740.722
14	Eventualforpligtelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter til årsregnskabet

	2017	Budget 2017 tkr. (ej revideret)	2016 tkr.
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
34 andele x 4 mdr. x kr. 6.902, (kr. 5.667 + kr. 1.235)	938.672	939	939
34 andele x 8 mdr. x kr. 6.950	1.890.400	1.890	1.877
BOLIGAFGIFTER IALT	2.829.072	2.829	2.816
<u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u>			
Adm. gebyr ved salg	4.500	0	1
Ventelistegebyrer	1.200	0	0
Gebyr ejendomsskemaer	0	0	6
Andre indtægter	489	0	0
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	6.189	0	7
<u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u>			
Renovation	42.675	43	37
Forsikringer	43.466	51	49
Fællesbelysning	35.635	36	38
Varmeregnskab, minimumsbetaling	-3.298	0	-7
Drift af elevator	85.804	50	55
Græsslåning og hækklipning	40.184	35	35
Vintertjeneste	6.733	10	4
Vedligeholdelse, løbende	30.803	75	59
Anvendt reserve til vedligeholdelse	0	0	0
Måtteservice	3.150	3	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	6.012	6	6
Vinduespolering	6.743	8	6
Energimærkning	0	0	11
EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT	297.907	317	296

2017	Budget 2017 tkr. (ej revideret)	2016 tkr.
------	------------------------------------------	--------------

NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	8.097	12	9
Godtgørelser, bestyrelsen	4.600	5	5
Telefongodtgørelse	2.300	2	2
Gaver og blomster	1.150	2	1
Mødeudgifter	711	2	0
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	1.896	2	2
Kontingent ABF, 34 stk.	7.446	8	7
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.265	20	20
Øvrig regnskabsmæssig assistance	5.500	10	13
Administration	45.815	46	46
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT	97.780	109	105

NOTE 5 FÆLLESHUS

Lejeindtægter	-14.100	-16	-23
Vand	1.299	2	2
Varme	5.274	8	7
Driftsudgifter	736	5	4
Vedligeholdelse	759	0	18
FÆLLESHUS IALT	-6.032	-1	8

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	1.158.821	1.159	1.181
Renteswap, nom. 11.000.000	568.484	580	565
Finansielle omkostninger i alt	1.727.305	1.739	1.746
FINANSIELLE POSTER IALT	1.727.305	1.739	1.746

2017 2016

NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG

Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum primo	52.930.000	52.930.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum i alt ultimo	52.930.000	52.930.000
EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO	52.930.000	52.930.000
(Offentlig ejendomsvurdering 2016 kr. 58.000.000)		

NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank 478 84 98640	347.607	347.607
Danske Bank 478 81 21687	1.583.600	1.405.006
Kassebeholdning	5.551	4.515
LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO	1.936.758	1.757.128

NOTE 9 OVERFØRT RESULTAT

Overført driftsresultat		
Saldo primo	-2.281.703	-2.727.130
Betalt afdrag på prioritetsgæld	419.187	410.142
Anvendt hensættelse til vedligeholdelse	0	0
Årets resultat	0	35.285
	-1.862.516	-2.281.703
Regulering til dagsværdi af renteswap		
Saldo primo	-5.227.942	-4.856.975
Årets regulering	488.734	-370.967
	-4.739.208	-5.227.942
OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO	-6.601.724	-7.509.645

	2017	2016
<u>NOTE 10 ANDRE RESERVER</u>		
Reserveret til vedligeholdelse		
Saldo primo	150.000	75.000
Reserveret i henhold til budget	75.000	75.000
Reserveret i henhold til resultatdisponering	75.822	0
Anvendt reserve	0	0
Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo	300.822	150.000
Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation		
Saldo primo	500.000	500.000
Årets reservering	0	0
Årets anvendelse	0	0
Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation i alt ultimo	500.000	500.000
ANDRE RESERVER IALT ULTIMO	800.822	650.000

NOTE 11 PRIORITETSGÆLD

Realkredit Danmark, Flexlån, Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12 2028. Restløbetid udgør 21 år. Næste rentetilpasning er 1/1 2019.	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 afregnes en variabel rente		
Realkredit Danmark, Obligationslån Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297350 Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/3 2025. Restløbetid udgør 27 år.	17.122.000	17.122.000
Realkredit Danmark, Kontantlån Kortfristet del af lånet (afdrag i 2018) Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297194 Restløbetid udgør 27 år.	15.820.970 -428.431	16.240.157 -419.187
PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO	43.514.539	43.942.970

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.	4.739.208	5.227.942
RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT	4.739.208	5.227.942

	2017	2016
<u>NOTE 13 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	14.535	28.799
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	29.535	43.799

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 43.942.970. 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		5.298.276
Regulering vedrørende ejendomsværdi		
Offentlig vurdering pr. 1/10 2016	58.000.000	
Regnskabsmæssig værdi	-52.930.000	5.070.000
Regulering vedrørende gældsforpligtelse		
Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	48.253.747	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	428.431	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Flexlån kurs 100,040	-11.004.400	
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 99,475	-17.032.109	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 101,100	-16.370.763	
Kontantværdi af renteswap (markedsværdi)	-4.739.208	-464.302
Formue til beregning af andelskronen		9.903.974
Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)		0,8323
Andelsbevis max. værdi ialt		291.293

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:

		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 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.		
			År
D1	Foreningens stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførselsår		2003
			Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen		Nej
F1	Ved beregning af andelsværdien benyttes den offentlige vurdering		Ja
		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.000.000	11.579
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	800.822	160
			%
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			566
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		2015	2016	2017
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	-118	103	114
		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi			1.977
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			9.349
K3	Teknisk andelsværdi			11.326
		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	27	15	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	27	15	6
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			8
		2015	2016	2017
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	55	82	84