

## ÅRSRAPPORT FOR 2015

**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 Ikast:**  
Østerport  
DK-7430 Ikast  
Tel. +45 9715 1133  
Fax. +45 9725 0909  
ikast@blicher.dk

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

**Tilsluttet:**  
SR-integ  
GMN International

[www.blicher.dk](http://www.blicher.dk)

## Indholdsfortegnelse

|  |         |
|--|---------|
| Foreningsoplysninger                               | 3       |
| Bestyrelsespåtegning                               | 4       |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 - 6   |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 7 - 9   |
| Resultatopgørelse for 2015                         | 10      |
| Balance pr. 31/12 2015                             | 11 - 12 |
| Noter til årsregnskabet                            | 13 - 20 |

## 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  
Pia Gammelgaard, sekretær  
Bruno Binnerup

**Revision**  
Registreret revisor Bent Thomsen  
Blicher Revision og Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17. marts 2016

**Dirigent**



---

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ørnsø.

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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 24/2 2016



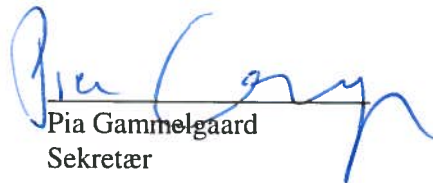
Henning Rasmussen  
Formand



Poul Rasmussen  
Kasserer



Niels Peder Andersen  
Næstformand



Pia Gammelgaard  
Sekretær



Bruno Binnerup

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.


**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

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

Silkeborg, den 24/2 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bent Thomsen  
Registreret revisor

## 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. 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.

### **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 restgæld. 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 17 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 2015

| Note                                   |  | 2015              | Budget<br>2015<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2014<br>tkr.  |
|--|--|-------------------|--|---------------|
| <b>INDTÆGTER</b>                       |  |                   |  |               |
| 1                                      | Boligafgifter  | 2.312.136         | 2.312                                    | 2.291         |
| 2                                      | Bidrag til fællesudgifter                            | 503.880           | 504                                      | 504           |
| 3                                      | Øvrige indtægter                                     | 12.988            | 0  | 6             |
|  | <b>INDTÆGTER IALT</b>                                | <b>2.829.004</b>  | <b>2.816</b>                             | <b>2.801</b>  |
| <b>OMKOSTNINGER</b>                    |  |                   |  |               |
|  | Ejendomsskatter                                      | 139.268           | 139                                      | 131           |
| 4                                      | Ejendomsudgifter                                     | 216.891           | 283                                      | 292           |
| 5                                      | Administrationsomkostninger                          | 103.437           | 105                                      | 112           |
| 6                                      | Fælleshus  | -2.380            | -5                                       | -6            |
|  | <b>OMKOSTNINGER IALT</b>                             | <b>457.216</b>    | <b>522</b>                               | <b>529</b>    |
|  | <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>               | <b>2.371.788</b>  | <b>2.294</b>                             | <b>2.272</b>  |
| 7                                      | Finansielle indtægter                                | 4.265             | 5  | 5             |
|  | <b>Finansielle omkostninger</b>                      |                   |  |               |
|  | Prioritetsrenter                                     | -1.021.480        | -620                                     | -572          |
|  | Renteswap  | -816.356          | -1.628                                   | -1.597        |
|  | Låneomkostninger                                     | -1.127.801        | 0  | 0             |
| 7                                      | <b>Finansielle omkostninger ialt</b>                 | <b>-2.965.637</b> | <b>-2.248</b>                            | <b>-2.169</b> |
|  | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                | <b>-589.584</b>   | <b>51</b>                                | <b>108</b>    |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |  |                   |  |               |
|  | Reserveret til vedligeholdelse                       | 75.000            | 75                                       | 75            |
|  | Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation | 160.000           | 0  | 0             |
|  | Anvendt reserve til vedligeholdelse                  | -74.493           | 0  | 0             |
|  | Betalte prioritetsafdrag                             | 277.701           | 0  | 0             |
|  | Overført restandel af årets resultat                 | -1.027.792        | -24                                      | 33            |
|  | <b>IALT</b>  | <b>-589.584</b>   | <b>51</b>                                | <b>108</b>    |

**Balance pr. 31/12 2015****AKTIVER**

| Note                          | 31/12<br>2015                           | 31/12<br>2014     |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>          |   |                   |                   |
| 8                             | Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg | 52.930.000        | 53.027.953        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b>     |   | <b>52.930.000</b> | <b>53.027.953</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>      |   |                   |                   |
|                               | Mellemregning vandregnskab 2015         | 8.930             | 1.677             |
|                               | Forudbetalt forsikring                  | 24.353            | 24.004            |
|                               | Forudbetalt kabeltv                     | 18.609            | 0                 |
|                               | Forudbetalt vedr. elevatorer            | 5.635             | 0                 |
|                               | Bankindestående, Danske Bank            | 1.619.042         | 711.892           |
|                               | Kassebeholdning                         | 3.883             | 4.708             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b> |   | <b>1.680.452</b>  | <b>742.281</b>    |
| <b>AKTIVER IALT</b>           |   | <b>54.610.452</b> | <b>53.770.234</b> |

**Balance pr. 31/12 2015****PASSIVER**

| Note                                      | 31/12<br>2015     | 31/12<br>2014     |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |                   |                   |
|   | 11.900.000        | 11.900.000        |
| 9 Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)  |                   |                   |
| 9 Reserve for opskrivning af ejendom      | 0                 | 0                 |
| 10 Overført resultat                      | -7.584.105        | -7.544.069        |
|   | <b>4.315.895</b>  | <b>4.355.931</b>  |
| <b>11 Andre reserver</b>                  |                   |                   |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | 575.000           | 414.492           |
| <b>Andre reserver ialt</b>                | <b>575.000</b>    | <b>414.492</b>    |
|   | <b>4.890.895</b>  | <b>4.770.423</b>  |
| <b>EGENKAPITAL IALT</b>                   |                   |                   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                 |                   |                   |
| <b>LANGFRISTET GÆLD</b>                   |                   |                   |
| 12 Prioritetsgæld                         | 44.362.157        | 41.219.000        |
| 13 Renteswap, nettogæld                   | 4.856.975         | 7.739.562         |
|   | <b>49.219.132</b> | <b>48.958.562</b> |
| <b>LANGFRISTET GÆLD IALT</b>              |                   |                   |
| <b>KORTFRISTET GÆLD</b>                   |                   |                   |
|   | 410.142           | 0                 |
| Kortfristet del af langfristet gæld       |                   |                   |
| Mellemregning fraflyttede beboere         | 41.259            | 0                 |
| Mellemregning varmeregnskab 2014/2015     | 31.843            | 22.749            |
| Mellemregning varmeregnskab 2013/2014     | 1.212             | 0                 |
| 14 Skyldige omkostninger                  | 15.969            | 18.500            |
|   | <b>500.425</b>    | <b>41.249</b>     |
| <b>KORTFRISTET GÆLD IALT</b>              |                   |                   |
|   | <b>49.719.557</b> | <b>48.999.811</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER IALT</b>            |                   |                   |
|   | <b>54.610.452</b> | <b>53.770.234</b> |
| <b>PASSIVER IALT</b>                      |                   |                   |
| 15 Øvrige forpligtelser                   |                   |                   |
| 16 Beregning af andelsværdi               |                   |                   |
| 17 Nøgleoplysninger                       |                   |                   |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2015             | Budget<br>2015<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2014<br>tkr. |
|--|------------------|--|--------------|
| <b><u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u></b>         |                  |  |              |
| Ordinær boligafgift:                       |                  |  |              |
| 34 x 3 mdr. x kr. 5.667                    | 578.034          | 578                                      | 557          |
| 34 x 9 mdr. x kr. 5.667                    | 1.734.102        | 1.734                                    | 1.734        |
| <b>BOLIGAFGIFTER IALT</b>                  | <b>2.312.136</b> | <b>2.312</b>                             | <b>2.291</b> |
| <b><u>NOTE 2 BIDRAG FÆLLESUDGIFTER</u></b> |                  |  |              |
| 34 x 12 x kr. 1.235                        | 503.880          | 504                                      | 504          |
| <b>BIDRAG FÆLLESUDGIFTER IALT</b>          | <b>503.880</b>   | <b>504</b>                               | <b>504</b>   |
| <b><u>NOTE 3 ØVRIGE INDTÆGTER</u></b>      |                  |  |              |
| Adm. gebyr ved salg                        | 5.000            | 0  | 2            |
| Ventelistegebyrer                          | 0                | 0  | 0            |
| Gebyr ejendomsskemaer                      | 7.988            | 0  | 4            |
| <b>ØVRIGE INDTÆGTER IALT</b>               | <b>12.988</b>    | <b>0</b>                                 | <b>6</b>     |
| <b><u>NOTE 4 EJENDOMSUDGIFTER</u></b>      |                  |  |              |
| Renovation                                 | 36.410           | 35                                       | 37           |
| Forsikringer                               | 48.358           | 49                                       | 45           |
| Fællesbelysning                            | 35.125           | 33                                       | 28           |
| Varmeregnskab, minimumsbetaling            | -1.071           | 0  | -3           |
| Elevator                                   | 17.524           | 50                                       | 65           |
| Vedligeholdelse                            | 61.817           | 100                                      | 100          |
| Reparation af vandinstallation             | 76.625           | 75                                       | 76           |
| Anvendt reserve                            | -74.493          | -75                                      | -75          |
| Måtter                                     | 3.150            | 3  | 3            |
| Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord          | 5.617            | 6  | 5            |
| Vinduespolering                            | 7.778            | 7  | 7            |
| Havetraktor mm.                            | 51               | 0  | 4            |
| <b>EJENDOMSUDGIFTER IALT</b>               | <b>216.891</b>   | <b>283</b>                               | <b>292</b>   |

|  | 2015           | Budget<br>2015<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2014<br>tkr. |
|--|----------------|--|--------------|
| <b><u>NOTE 5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u></b> |                |  |              |
| Kontorartikler, gebyrer, porto mm.               | 13.770         | 25                                       | 13           |
| Administrationshonorar, bestyrelsen              | 1.000          | 1  | 1            |
| Gaver og blomster                                | 1.447          | 3  | 1            |
| Mødeudgifter                                     | 340            | 2  | 1            |
| Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar) | 1.796          | 2  | 2            |
| Kontingent ABF, 34 stk.                          | 6.460          | 7  | 6            |
| Revision og regnskabsmæssig assistance           | 18.783         | 18                                       | 18           |
| Øvrig regnskabsmæssig assistance                 | 14.750         | 2  | 21           |
| Administration                                   | 45.091         | 45                                       | 46           |
| Juridisk assistance                              | 0              | 0  | 3            |
| <b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT</b>          | <b>103.437</b> | <b>105</b>                               | <b>112</b>   |

**NOTE 6 FÆLLESHUS**

|                       |               |           |           |
|-----------------------|---------------|-----------|-----------|
| Lejeindtægter         | -11.800       | -18       | -18       |
| Vand                  | 1.016         | 1         | 1         |
| Varme                 | 6.631         | 7         | 7         |
| Driftsudgifter        | 1.773         | 5         | 4         |
| <b>FÆLLESHUS IALT</b> | <b>-2.380</b> | <b>-5</b> | <b>-6</b> |

**NOTE 7 FINANSIELLE POSTER**

|  |                   |               |               |
|--|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Finansielle indtægter</b>           |                   |               |               |
| Renteindtægter                         | 4.265             | 5             | 5             |
| <b>Finansielle indtægter ialt</b>      | <b>4.265</b>      | <b>5</b>      | <b>5</b>      |
| <b>Finansielle omkostninger</b>        |                   |               |               |
| Prioritetsrenter                       | -1.021.480        | -620          | -572          |
| <b>Renteswap</b>                       |                   |               |               |
| Renteswap, nom. 30.219.000             | -277.475          | -1.113        | -1.092        |
| Renteswap, nom. 11.000.000             | -538.881          | -515          | -505          |
| <b>Renteswap i alt</b>                 | <b>-816.356</b>   | <b>-1.628</b> | <b>-1.597</b> |
| <b>Låneomkostninger</b>                |                   |               |               |
| Låneomkostninger, indfrielse gamle lån | -399.680          | 0             | 0             |
| Låneomkostninger, hjemtagelse nye lån  | -728.121          | 0             | 0             |
| <b>Låneomkostninger i alt</b>          | <b>-1.127.801</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>-2.965.637</b> | <b>-2.248</b> | <b>-2.169</b> |
| <b>FINANSIELLE POSTER IALT</b>         | <b>-2.961.372</b> | <b>-2.243</b> | <b>-2.164</b> |

2015 2014

**NOTE 8 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG****Anskaffelsessum**

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo               | 53.027.953        | 53.027.953        |
| Årets tilgang                       | 0                 | 0                 |
| Årets afgang                        | -97.953           | 0                 |
| <b>Anskaffelsessum i alt ultimo</b> | <b>52.930.000</b> | <b>53.027.953</b> |

**Opskrivning**

|   |          |            |
|---|----------|------------|
| Opskrivning primo                             | 0        | 4.972.047  |
| Ændring anvendt regnskabspraksis              | 0        | -4.972.047 |
| Årets opskrivning                             | 0        | 0          |
| Årets tilbageførelse af tidligere opskrivning | 0        | 0          |
| <b>Opskrivning i alt ultimo</b>               | <b>0</b> | <b>0</b>   |

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

(Offentlig ejendomsvurdering 2012 kr. 58.000.000)

**52.930.000 53.027.953****NOTE 9 RESERVE FOR OPSKRIVNING AF EJENDOM**

|                                  |   |            |
|----------------------------------|---|------------|
| Saldo primo                      | 0 | 4.972.047  |
| Ændring anvendt regnskabspraksis | 0 | -4.972.047 |
| Saldo primo reguleret            | 0 | 0          |
| Årets regulering                 | 0 | 0          |

**RESERVE FOR OPSKR. AF EJD. IALT ULTIMO****0 0****NOTE 10 OVERFØRT RESULTAT****Overført driftsresultat**

|   |                 |                |
|---|-----------------|----------------|
| Saldo primo                             | 195.493         | 162.963        |
| Betalte afdrag prioritetsgæld           | 277.701         | 0              |
| Anvendt hensættelse til vedligeholdelse | -74.493         | 0              |
| Årets resultat                          | -1.027.792      | 32.530         |
|   | <b>-629.091</b> | <b>195.493</b> |

**Regulering til dagsværdi af renteswap**

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo                   | -7.739.562        | -6.261.405        |
| Afregning af opsagt renteswap | -2.098.039        | 0                 |
| Årets regulering              | 2.882.587         | -1.478.157        |
|                               | <b>-6.955.014</b> | <b>-7.739.562</b> |

**OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO****-7.584.105 -7.544.069**

2015 2014

**NOTE 11 RESERVERET TIL VEDLIGE. AF EJENDOM****Reserveret til vedligeholdelse**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Saldo primo  | 74.492        | 414.492       |
| Overført til fjernvarmetilslutning og installation | 0             | -340.000      |
| Reserveret i henhold til budget                    | 75.000        | 75.000        |
| Anvendt reserve                                    | -74.492       | -75.000       |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo</b> | <b>75.000</b> | <b>74.492</b> |

**Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Saldo primo  | 340.000        | 340.000        |
| Årets reservering  | 160.000        | 0              |
| Årets anvendelse   | 0              | 0              |
| <b>Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation i alt ultimo</b> | <b>500.000</b> | <b>340.000</b> |

**RESERVERET TIL VEDLIGE. AF EJD. IALT ULTIMO** **575.000** **414.492**

**NOTE 12 PRIORITETSGÆLD**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Realkredit Danmark, Flexlån                      | 11.000.000 | 11.000.000 |
| Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12 2028. |            |            |
| Restløbetid udgør 22 år.                         |            |            |
| Næste rentetilpasning er 1/1 2016.               |            |            |

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, Flexlån | 0 | 30.219.000 |
| Indfriet april 2015         |   |            |

|   |            |   |
|---|------------|---|
| Realkredit Danmark, Obligationslån              | 17.122.000 | 0 |
| Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297350         |            |   |
| Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/3 2025. |            |   |
| Restløbetid udgør 29 år.                        |            |   |

|  |            |   |
|--|------------|---|
| Realkredit Danmark, Kontantlån           | 16.650.299 | 0 |
| Kortfristet del af lånet (afdrag i 2016) | -410.142   |   |
| Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297194  |            |   |
| Restløbetid udgør 29 år.                 |            |   |

**PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO** **44.362.157** **41.219.000**



2015                      2014

**NOTE 13 RENTESWAP**

Danske Bank, nettogæld renteswap hovedstol kr. 11.000.000                      4.856.975                      5.498.717  
 Renteswappen udløber 31/12 2028.  
 Der betales fast rente 5,0500 %  
 Der modtages variabel rente.

Danske Bank, nettogæld renteswap hovedstol kr. 30.219.000                      0                      2.240.845  
 Renteswappen er førtidig indfriet april 2015.

**RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT                      4.856.975                      7.739.562**

**NOTE 14 SKYLDIGE OMKOSTNINGER**

Skyldig revision                      15.000                      15.000  
 Skyldige omkostninger                      969                      3.500

**SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT                      15.969                      18.500**

**NOTE 15 EVENTUALFORPLIGTELSER**

**Sikkerhedsstillelser**

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 44.772.299. 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**

De 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 16 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          |             | 4.315.895         |
| <b>Regulering vedrørende ejendomsværdi</b>                                  |             |                   |
| Offentlig vurdering pr. 1/10 2012   | 58.000.000  |                   |
| Regnskabsmæssig værdi   | -52.930.000 | 5.070.000         |
| <b>Regulering vedrørende gældsforpligtelse</b>                              |             |                   |
| Langfristet prioritetsgæld jf. årsregnskab                                  | 49.219.132  |                   |
| Kortfristet prioritetsgæld jf. årsregnskab                                  | 410.142     |                   |
| Kontantomregnet obligationsrestgæld   | -42.078.430 |                   |
| Kontantværdi af renteswap (markedsværdi)                                    | -4.856.975  | 2.693.869         |
| <b>Formue til beregning af andelskronen</b>                                 |             | <b>12.079.764</b> |
| <b>Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)</b> |             | <b>1,0151</b>     |
| <b>Andelsbevis max. værdi ialt</b>  |             | <b>355.285</b>    |

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

**NOTE 17 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 <sup>2</sup>   |
|-----------|---|------------|-----------------------------|
| 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. |            |                             |
|           |   |            | 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. m <sup>2</sup> |
| F2        | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip  | 58.000.000 | 11.579                      |
| F3        | Generalforsamlingsbestemte reserver   | 575.000    | 115                         |
|           |   |            | %                           |
| 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-m <sup>2</sup> pr. år. |      |        |
| H1 | Boligafgift   |  |      | 562    |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   |  |      | 0      |
| H3 | Boliglejeindtægter  |  |      | 0      |
|    |   | 2013                                       | 2014 | 2015   |
| J  | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)   | 20   | 21   | -118   |
|    |   | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>         |      |        |
| K1 | Andelsværdi   |  |      | 2.412  |
| K2 | Gæld fratrukket omsætningsaktiver   |  |      | 9.590  |
| K3 | Teknisk andelsværdi   |  |      | 12.002 |
|    |   | 2013                                       | 2014 | 2015   |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>   | 35   | 35   | 27     |
| 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   | 35   | 27     |
|    |   | %  |      |        |
| P  | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)  |  |      | 6      |
|    |   | 2013                                       | 2014 | 2015   |
| R  | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)  | 0  | 0    | 55     |