

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

**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	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31/12 2020	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  
Lars Bo Christensen, næstformand  
Preben Pedersen, kasserer  
Arne Christoffersen, sekretær  
Poul Rasmussen

### Revision

Blicher Revision og Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27. maj 2021

### 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2020.

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 27/9 2021



Ole Holm  
formand



Preben Pedersen  
kasserer



Lars Bo Christensen  
næstformand



Arne Christoffersen  
sekretær



Poul Rasmussen

## 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 aflægges 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 27/5 2021

### **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.

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.

### **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 2020

Note	2020	Budget 2020 tkr. (ej revideret)	2019 tkr.	
<b>INDTÆGTER</b>				
1	Boligafgifter	2.876.400	2.877	2.863
2	Øvrige indtægter	8.400	0	17
	<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>2.884.800</b>	<b>2.877</b>	<b>2.880</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>				
	Ejendomsskatter	176.296	176	167
3	Ejendomsomkostninger	1.242.914	1.248	579
4	Administrationsomkostninger	121.803	136	149
5	Fælleshus	1.516	-1	-6
	<b>OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>1.542.529</b>	<b>1.559</b>	<b>889</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.342.271</b>	<b>1.318</b>	<b>1.991</b>
	Finansielle indtægter	0	0	0
	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter	990.405	1.202	1.297
	Renteswap	0	0	288
	Renteudgifter bank	4.583	1	1
	Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	459.242	0	293
	Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	520.831	10	5
6	<b>Finansielle omkostninger ialt</b>	<b>1.975.061</b>	<b>1.213</b>	<b>1.884</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-632.790</b>	<b>105</b>	<b>107</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
	Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	-459.242	0	-294
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	75.000	75	75
	Anvendelse af reserve til fjernvarmetilslutning og installation	-320.000	-320	-180
	Anvendelse af reserve til vedligeholdelse	-340.000	-340	0
	Betalte prioritetsafdrag	996.652	864	651
	Overført restandel af årets resultat	-64.369	-164	-140
	Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	-520.831	-10	-5
	<b>IALT</b>	<b>-632.790</b>	<b>105</b>	<b>107</b>

**Balance pr. 31/12 2020****AKTIVER**

Note	31/12 2020	31/12 2019	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	61.200.000	61.200.000
	<b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b>	<b>61.200.000</b>	<b>61.200.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Mellemregning vandregnskab	0	1.448
	Forudbetalt kabeltv	22.198	20.599
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.198</b>	<b>22.047</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>932.832</b>	<b>1.581.101</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b>	<b>955.030</b>	<b>1.603.148</b>
	<b>AKTIVER IALT</b>	<b>62.155.030</b>	<b>62.803.148</b>

**Balance pr. 31/12 2020****PASSIVER**

Note		31/12 2020	31/12 2019
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)	11.900.000	11.900.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	7.613.841	7.886.688
9	Overført resultat	-6.398.223	-6.350.433
		<b>13.115.618</b>	<b>13.436.255</b>
10	<b>Andre reserver</b>		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	185.822	450.822
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	0	320.000
	<b>Andre reserver ialt</b>	<b>185.822</b>	<b>770.822</b>
	<b>EGENKAPITAL IALT</b>	<b>13.301.440</b>	<b>14.207.077</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
11	Prioritetsgæld	47.345.696	47.631.519
	<b>LANGFRISTET GÆLD IALT</b>	<b>47.345.696</b>	<b>47.631.519</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.133.366	863.191
	Kreditinstitutter	0	840
	Mellemregning fraflyttede beboere	333.480	31.495
	Mellemregning varmeregnskab	0	42.481
	Mellemregning vandregnskab	9.511	0
12	Skyldige omkostninger	31.537	26.545
	<b>KORTFRISTET GÆLD IALT</b>	<b>1.507.894</b>	<b>964.552</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER IALT</b>	<b>48.853.590</b>	<b>48.596.071</b>
	<b>PASSIVER IALT</b>	<b>62.155.030</b>	<b>62.803.148</b>
13	Eventualforpligtelser		
14	Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

## Noter til årsregnskabet

	2020	Budget 2020 tkr. (ej revideret)	2019 tkr.
<b><u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u></b>			
34 andele x 4 mdr. x kr. 7.050	958.800	959	945
34 andele x 8 mdr. x kr. 7.050	1.917.600	1.918	1.918
<b>BOLIGAFGIFTER IALT</b>	<b>2.876.400</b>	<b>2.877</b>	<b>2.863</b>
<b><u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u></b>			
Adm. gebyr ved salg	5.000	0	15
Ventelistegebyrer	1.900	0	2
Salg af havetraktor	1.500	0	0
<b>ØVRIGE INDTÆGTER IALT</b>	<b>8.400</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b><u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u></b>			
Renovation	54.240	54	54
Forsikringer	38.595	39	38
Fællesbelysning	28.237	36	32
Varmeforbrug i trappetårne	5.358	0	0
Drift af elevator	68.016	75	89
Græsslåning og hækklipning	67.782	35	70
Vintertjeneste	875	10	2
Vedligeholdelse, løbende	64.883	75	29
Fjernvarmeinstallation, vedligeholdelsesdel	903.990	904	253
Varmeregnskab, minimumsbetaling	-3.790	0	-5
Måtteservice	3.287	4	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	4.146	7	7
Vinduespolering	7.295	9	7
Energimærkning	0	0	0
<b>EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT</b>	<b>1.242.914</b>	<b>1.248</b>	<b>579</b>

	2020	Budget 2020 tkr. (ej revideret)	2019 tkr.
<b><u>NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u></b>			
Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	11.079	12	10
Godtgørelser, bestyrelsen	4.800	5	5
Aktivitetsudvalg, tilskud	1.000	1	1
Gaver og blomster	1.442	2	2
Mødeudgifter	43	2	1
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	2.318	3	2
Kontingent ABF, 34 stk.	7.140	8	7
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.625	26	26
Øvrig regnskabsmæssig assistance	16.125	10	28
Administration	47.231	47	47
Valuar	0	20	20
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT</b>	<b>121.803</b>	<b>136</b>	<b>149</b>
<b><u>NOTE 5 FÆLLESHUS</u></b>			
Lejeindtægter	-10.600	-16	-18
Vand	911	2	1
Varme	6.584	8	7
Driftsudgifter	4.621	5	4
Vedligeholdelse	0	0	0
<b>FÆLLESHUS IALT</b>	<b>1.516</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>
<b><u>NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u></b>			
Prioritetsrenter	990.405	1.202	1.297
Renteswap, nom. 11.000.000, indfriet	0	0	288
Renteudgifter bank	4.583	1	1
Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	459.242	0	293
Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	520.831	10	5
<b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>1.975.061</b>	<b>1.213</b>	<b>1.884</b>

2020 2019

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

Anskaffelsessum primo	53.313.312	52.930.000
Årets tilgang – fjernvarmeinstallation	1.176.837	636.532
Vedligeholdelsesandel fjernvarmeinstallation	-903.990	-253.220
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum i alt ultimo</b>	<b>53.586.159</b>	<b>53.313.312</b>

**Opskrivning**

Opskrivning primo	7.886.688	0
Årets opskrivning	0	7.886.688
Tilbageført opskrivning	-272.847	0
<b>Opskrivning i alt ultimo</b>	<b>7.613.841</b>	<b>7.886.688</b>

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020. Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2019 udgør kr. 58.000.000.

Der er anvendt den afkastbaserede model, da ejendommen har en stabil drift. Afkastprocenten sat til 4,80 procent og markedslejen er sat til kr. 900/950 pr. m2.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten.

**NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Danske Bank 478 84 98640	0	347.459
Danske Bank 478 81 21687	926.185	1.227.914
Kassebeholdning	6.647	5.728
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO</b>	<b>932.832</b>	<b>1.581.101</b>

**NOTE 9 OVERFØRT RESULTAT****Overført driftsresultat**

Saldo primo	-6.350.433	-1.334.842
Betalt afdrag på prioritetsgæld	996.652	651.172
Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	-459.242	-293.925
Amortisering af kurstab og låneomkostninger	-520.831	-4.912
Opsigelse og afregning af renteswap	0	-5.227.438
Årets resultat	-64.369	-140.488
	<b>-6.398.223</b>	<b>-6.350.433</b>

**Regulering til dagsværdi af renteswap**

Saldo primo	0	-4.530.821
Årets regulering	0	4.530.821
	<b>0</b>	<b>0</b>

**OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO** **-6.398.223** **-6.350.433**

2020 2019

**NOTE 10 ANDRE RESERVER****Reserveret til vedligeholdelse**

Saldo primo	450.822	375.822
Reserveret i henhold til budget	75.000	75.000
Reserveret i henhold til resultatdisponering	0	0
Anvendt reserve	-340.000	0
<b>Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo</b>	<b>185.822</b>	<b>450.822</b>

**Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation**

Saldo primo	320.000	500.000
Reserveret i henhold til resultatdisponering	0	0
Anvendt reserve	-320.000	-180.000
<b>Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation i alt ultimo</b>	<b>0</b>	<b>320.000</b>

**ANDRE RESERVER IALT ULTIMO** **185.822** **770.822**

**NOTE 11 PRIORITETSGÆLD**

Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld	12.000.000	0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-492.905	0
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613262</i>		
<i>Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2030.</i>		
<i>Restløbetid udgør 29,5 år</i>		
Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld	37.029.215	0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-57.248	0
Kortfristet del af lånet (afdrag i 2021)	-1.133.366	0
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613189</i>		
<i>Restløbetid udgør 29,5 år</i>		
Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld	0	16.735.092
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	-154.130
<i>Årgang 2050, 1,5%, Fondskode DK0004611803</i>		
<i>Lånet er indfriet pr. 1/7 2020</i>		
Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld	0	32.279.573
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	-365.825
Kortfristet del af lånet (afdrag i 2020)	0	-863.191
<i>Årgang 2050, 1,5%, Fondskode DK0004608189</i>		
<i>Lånet er indfriet pr. 1/7 2020</i>		
<b>PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO</b>	<b>47.345.696</b>	<b>47.631.519</b>



	2020	2019
<b><u>NOTE 12 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u></b>		
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	16.537	11.545
<b>SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>31.537</b>	<b>26.545</b>

**NOTE 13 EVENTUALFORPLIGTELSER**

**Sikkerhedsstillelser**

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 49.029.515. Pantet udgør kr. 49.596.000.

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pantet udgør kr. 200.000.

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

**Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring**

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

**NOTE 14 VALUARVURDERING INDHENTET FØR 1. JULI 2020**

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar den 2. december 2019 forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

**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		13.115.618
<b>Regulering vedrørende gældsforpligtelse</b>		
Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	47.345.696	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	1.133.366	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 98,01	-11.761.200	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 98,96	-37.741.980	
		-1.024.138
<b>Formue til beregning af andelskronen</b>		<b>12.091.480</b>
<b>Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)</b>		<b>1,0161</b>
<b>Andelsbevis max. værdi ialt</b>		<b>355.632</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. 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 <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.		
			<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførelsesår		2003
			<b>Ja/Nej</b>
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen		Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:		Valuarvurdering
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.200.000	12.218
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	185.822	37
			<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			574
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	105	21	-1.263
		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi			2.414
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			9.562
K3	Teknisk andelsværdi			11.976
		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	10	55	193
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m <sup>2</sup>	10	55	193
		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			21
		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	86	130	199