

ÅRSRAPPORT FOR 2018

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

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

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

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31/12 2018	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
Niels Peder Andersen, næstformand
Poul Rasmussen, kasserer
Arne Christoffersen, sekretær
Lars Bo Christensen

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21. marts 2019

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Poul Rasmussen', written over a horizontal line.

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 21 / 3 2019



Ole Holm
formand



Poul Rasmussen
kasserer



Niels Peder Andersen
næstformand



Arne Christoffersen
sekretær



Lars Bo Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 21/3 2019

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. 640 af 30. maj 2018 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 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 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
INDTÆGTER				
1	Boligafgifter	2.835.600	2.836	2.829
2	Øvrige indtægter	2.000	0	6
	INDTÆGTER IALT	2.837.600	2.836	2.835
OMKOSTNINGER				
	Ejendomsskatter	158.228	158	148
3	Ejendomsomkostninger	275.701	305	298
4	Administrationsomkostninger	100.654	110	98
5	Fælleshus	-3.611	-1	-6
	OMKOSTNINGER IALT	530.972	572	538
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.306.628	2.264	2.297
	Finansielle indtægter	0	0	0
	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter	1.123.405	1.127	1.159
	Renteswap	579.607	580	568
	Renteudgifter bank	942	0	0
6	Finansielle omkostninger ialt	1.703.954	1.707	1.727
	ÅRETS RESULTAT	602.674	557	570
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	75.000	75	75
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	76
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	428.431	428	419
	Overført restandel af årets resultat	99.243	54	0
	IALT	602.674	557	570

Balance pr. 31/12 2018**AKTIVER**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	ANLÆGSAKTIVER		
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	52.930.000	52.930.000
	ANLÆGSAKTIVER IALT	52.930.000	52.930.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Mellemregning vandregnskab 2018	3.913	8.598
	Forudbetalt kabeltv	20.599	0
	Forudbetalt vedr. elevatorer	5.635	5.635
	Udlæg til aktivitetsudvalget	0	1.000
	Tilgodehavender i alt	30.147	15.233
8	Likvide beholdninger	2.068.858	1.936.758
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.099.005	1.951.991
	AKTIVER IALT	55.029.005	54.881.991

Balance pr. 31/12 2018**PASSIVER**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	EGENKAPITAL		
	Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)	11.900.000	11.900.000
9	Overført resultat	-5.865.663	-6.601.724
		6.034.337	5.298.276
10	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	375.822	300.822
	Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation	500.000	500.000
	Andre reserver ialt	875.822	800.822
	EGENKAPITAL IALT	6.910.159	6.099.098
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	LANGFRISTET GÆLD		
11	Prioritetsgæld	43.076.661	43.514.539
12	Renteswap, nettogæld	4.530.821	4.739.208
	LANGFRISTET GÆLD IALT	47.607.482	48.253.747
	KORTFRISTET GÆLD		
	Kortfristet del af langfristet gæld	437.878	428.431
	Mellemregning fraflyttede beboere	0	26.610
	Mellemregning varmeregnskab 2018/2019	37.408	44.570
13	Skyldige omkostninger	36.078	29.535
	KORTFRISTET GÆLD IALT	511.364	529.146
	GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	48.118.846	48.782.893
	PASSIVER IALT	55.029.005	54.881.991
14	Eventualforpligtelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
34 andele x 4 mdr. x kr. 6.950	945.200	945	939
34 andele x 8 mdr. x kr. 6.950	1.890.400	1.891	1.890
BOLIGAFGIFTER IALT	2.835.600	2.836	2.829
<u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u>			
Adm. gebyr ved salg	0	0	5
Ventelistegebyrer	2.000	0	1
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	2.000	0	6
<u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u>			
Renovation	52.921	43	43
Forsikringer	37.427	38	43
Fællesbelysning	32.383	36	35
Drift af elevator	48.218	50	86
Græsslåning og hækklipning	31.330	35	40
Vintertjeneste	5.875	10	7
Vedligeholdelse, løbende	51.546	75	31
Varmeregnskab, minimumsbetaling	-3.565	0	-3
Måtteservice	3.150	3	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	9.490	7	6
Vinduespolering	6.926	8	7
EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT	275.701	305	298

	2018	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
--	------	--	--------------

NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	7.938	12	8
Godtgørelser, bestyrelsen	4.700	5	5
Telefongodtgørelse	0	2	2
Aktivitetsudvalg 2017 tilskud	1.000	0	0
Aktivitetsudvalg, tilskud	1.000	0	0
Gaver og blomster	2.111	2	1
Mødeudgifter	834	2	1
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	2.102	2	2
Kontingent ABF, 34 stk.	7.064	8	7
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.511	21	20
Øvrig regnskabsmæssig assistance	5.938	10	6
Administration	46.456	46	46
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT	100.654	110	98

NOTE 5 FÆLLESHUS

Lejeindtægter	-11.900	-16	-14
Vand	857	2	1
Varme	5.782	8	5
Driftsudgifter	1.650	5	1
Vedligeholdelse	0	0	1
FÆLLESHUS IALT	-3.611	-1	-6

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Prioritetsrenter	1.123.405	1.127	1.159
Renteswap, nom. 11.000.000	579.607	580	568
Renteudgifter bank	942	0	0
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	1.703.954	1.707	1.727

2018 2017

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 2017 kr. 58.000.000)		

NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank 478 84 98640	347.459	347.607
Danske Bank 478 81 21687	1.715.641	1.583.600
Kassebeholdning	5.758	5.551
LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO	2.068.858	1.936.758

NOTE 9 OVERFØRT RESULTAT

Overført driftsresultat		
Saldo primo	-1.862.516	-2.281.703
Betalt afdrag på prioritetsgæld	428.431	419.187
Årets resultat	99.243	0
	-1.334.842	-1.862.516
Regulering til dagsværdi af renteswap		
Saldo primo	-4.739.208	-5.227.942
Årets regulering	208.387	488.734
	-4.530.821	-4.739.208
OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO	-5.865.663	-6.601.724

2018 2017

NOTE 10 ANDRE RESERVER

Reserveret til vedligeholdelse

Saldo primo	300.822	150.000
Reserveret i henhold til budget	75.000	75.000
Reserveret i henhold til resultatdisponering	0	75.822
Anvendt reserve	0	0
Reserveret til vedligeholdelse i alt ultimo	375.822	300.822

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 **875.822** **800.822**

NOTE 11 PRIORITETSGÆLD

Realkredit Danmark, Flexlån, 11.000.000 11.000.000
 Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12 2028.
 Restløbetid udgør 20 år.
 Næste rentetilpasning er 1/1 2020.

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 17.122.000 17.122.000
 Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297350
 Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/3 2025.
 Restløbetid udgør 26 år.

Realkredit Danmark, Kontantlån 15.392.539 15.820.970
 Kortfristet del af lånet (afdrag i 2019) -437.878 -428.431
 Årgang 2047, 2%, Fondskode DK0009297194
 Restløbetid udgør 26 år.

PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO **43.076.661** **43.514.539**

NOTE 12 RENTESWAP, NETTOGÆLD

Danske Bank, nettogæld renteswap på hovedstol kr. 11.000.000 4.530.821 4.739.208
 Renteswappen udløber 31/12 2028.
 Der betales fast rente 5,0500 %
 Der modtages variabel rente.

RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT **4.530.821** **4.739.208**

	2018	2017
--	------	------

NOTE 13 SKYLDIGE OMKOSTNINGER

Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	21.078	14.535
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	36.078	29.535

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 43.514.539. 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		6.034.337
--	--	-----------

Regulering vedrørende ejendomsværdi

Offentlig vurdering pr. 1/10 2017	58.000.000	
Regnskabsmæssig værdi	-52.930.000	5.070.000

Regulering vedrørende gældsforpligtelse

Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	47.607.482	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	437.878	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Flexlån kurs 100,050	-11.005.500	
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 100,000	-17.122.000	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 100,830	-15.872.823	
Kontantværdi af renteswap (markedsværdi)	-4.530.821	-485.784

Formue til beregning af andelskronen		10.618.553
---	--	-------------------

Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)		0,8923
---	--	---------------

Andelsbevis max. værdi ialt		312.310
------------------------------------	--	----------------

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. 640 af 30. maj 2018 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	875.822	175
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2

		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
		2016	2017	2018
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	-103	114	105
		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi			1.977
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			9.349
K3	Teknisk andelsværdi			11.326
		2016	2017	2018
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	15	6	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	15	6	10
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			9
		2016	2017	2018
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	82	84	86