

ÅRSRAPPORT FOR 2012

**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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31/12 2012	9 - 10
Noter til årsregnskabet	11 - 15

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Ørnsø

Beliggende

Lysbroparken 1 - 11
8600 Silkeborg

Bestyrelse


Henning Rasmussen, formand
Poul Rasmussen, kasserer
Frank Jacobsen, 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 21/3 2013

Dirigent



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ørnsø.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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 2/13 2013



Henning Rasmussen
Formand



Poul Rasmussen
Kasserer



Frank Jacobsen
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 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 21/3 2013

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 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.

Endelig er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2012.

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 seneste ejendomsvurdering 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.

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

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

Note		2012	Budget 2012 tkr. (ej revideret)	2011 tkr.
INDTÆGTER				
1	Boligafgifter	2.254.880	2.230	2.217
2	Bidrag til fællesudgifter	503.880	504	383
3	Øvrige indtægter	2.600	0	1
	INDTÆGTER IALT	2.761.360	2.734	2.601
OMKOSTNINGER				
4	Ejendomsudgifter	425.073	454	446
5	Administrationsudgifter	96.078	77	64
6	Fælleshus	-6.338	-2	2
	OMKOSTNINGER IALT	514.813	529	512
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.246.547	2.205	2.089
	Finansielle poster			
	Renteindtægter	891	0	0
	Renteomkostninger	-2.114.016	-2.081	-2.041
7	Finansielle poster ialt	-2.113.125	-2.081	-2.041
	RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	133.422	124	48
	Ekstraordinære poster			
	Regulering ejendomsskat 2004-2011	303.604	0	0
	Ekstraordinære poster ialt	303.604	0	0
	ÅRETS RESULTAT	437.026	124	48
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse	414.492	75	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	22.534	49	48
	IALT	437.026	124	48

BALANCE PR. 31/12 2012**AKTIVER**

Note	31/12 2012	31/12 2011	
ANLÆGSAKTIVER			
8	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	58.000.000	61.000.000
	ANLÆGSAKTIVER IALT	58.000.000	61.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Forudbetalinger	3.625	0
	Forudbetalt forsikring	20.396	18.363
	Bankindestående, Danske Bank	653.232	207.508
	Kassebeholdning	5.809	1.892
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	683.062	227.763
	AKTIVER IALT	58.683.062	61.227.763

BALANCE PR. 31/12 2012**PASSIVER**

Note		31/12 2012	31/12 2011
EGENKAPITAL			
	Medlemsindskud (34 stk. á kr. 350.000)	11.900.000	11.900.000
9	Reserve for opskrivning af ejendom	4.972.047	7.972.047
10	Overført resultat	-8.748.667	-7.746.591
11	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	414.492	0
	Andre reserver ialt	414.492	0
	EGENKAPITAL IALT	8.537.872	12.125.456
GÆLDSFORPLIGTELSER			
LANGFRISTET GÆLD			
12	Prioritetsgæld	41.219.000	41.219.000
13	Renteswap, nettogæld	8.888.177	7.863.567
	LANGFRISTET GÆLD IALT	50.107.177	49.082.567
KORTFRISTET GÆLD			
	Mellemregning fraflyttede beboere	10.000	13.200
	Mellemregning vandregnskab 2012	188	-10.206
	Mellemregning varmeregnskab 2012/2013	9.200	3.181
14	Skyldige omkostninger	18.625	13.565
	KORTFRISTET GÆLD IALT	38.013	19.740
	GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	50.145.190	49.102.307
	PASSIVER IALT	58.683.062	61.227.763
15	Øvrige forpligtelser		
16	Beregning af andelsværdi		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2012	Budget 2012 tkr. (ej revideret)	2011 tkr.
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
Ordinær boligafgift:			
34 x 12 x kr. 5.465	2.229.720	2.230	2.217
Ekstra boligafgift pga. bidragsforhøjelse:			
34 x 2 x kr. 370	25.160	0	0
BOLIGAFGIFTER IALT	2.254.880	2.230	2.217
<u>NOTE 2 BIDRAG FÆLLESUDGIFTER</u>			
34 x 12 x kr. 1.235	503.880	504	383
BIDRAG FÆLLESUDGIFTER IALT	503.880	504	383
<u>NOTE 3 ØVRIGE INDTÆGTER</u>			
Adm. gebyr ved salg	500	0	1
Ventelistegebyrer	100	0	0
Gebyr ejendomsskemaer	2.000	0	0
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	2.600	0	1
<u>NOTE 4 EJENDOMSUDGIFTER</u>			
Ejendomsskatter	149.501	150	144
- regulering 2012	-35.889	0	0
Renovation	39.135	39	38
Forsikringer	38.760	37	34
Fællesbelysning	28.969	42	38
Varmeregnskab, minimumsbetaling	0	0	-1
Elevator	43.232	72	85
Vedligeholdelse	120.289	89	83
Energirådgivning mm.	20.487	0	0
Måtter	3.150	3	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	4.981	5	7
Vinduespolering	5.900	7	5
Havetraktor mm.	6.558	10	10
EJENDOMSUDGIFTER IALT	425.073	454	446

	2012	Budget 2012 tkr. (ej revideret)	2011 tkr.
<u>NOTE 5 ADMINISTRATIONSUDGIFTER</u>			
Kontorartikler, gebyrer, porto mm.	16.190	8	5
Administrationshonorar, bestyrelsen	1.000	2	2
Gaver og blomster	773	0	1
Mødeudgifter	405	0	1
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	1.841	2	2
Kontingent ABF, 34 stk.	6.256	6	6
Revision	15.425	14	13
Administration	43.563	45	34
Øvrig regnskabsmæssig assistance	10.625	0	0
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT	96.078	77	64

NOTE 6 FÆLLESHUS

Lejeindtægter	-15.500	-	-7
El	1.172	-	1
Vand	498	-	1
Varme	5.703	-	7
Driftsudgifter	1.789	-	0
FÆLLESHUS IALT	-6.338	-2	2

NOTE 7 FINANSIELLE POSTER

Renteindtægter			
Renteindtægter	891	0	0
Renteindtægter ialt	891	0	0
Renteomkostninger			
Prioritetsrenter	-852.940	-843	-890
Renteswap, årets nettobetaling	-1.261.076	-1.238	-1.151
Renteomkostninger ialt	-2.114.016	-2.081	-2.041
FINANSIELLE POSTER IALT	-2.113.125	-2.081	-2.041

2012 2011

NOTE 8 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG

Saldo primo	61.000.000	61.000.000
Opskrivning til ejendomsværdi	0	0
Nedskrivning til ejendomsværdi	-3.000.000	0
EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO	58.000.000	61.000.000
(Offentlig ejendomsvurdering 2012 kr. 58.000.000)		

NOTE 9 RESERVE FOR OPSKRIVNING AF EJENDOM

Saldo primo	7.972.047	7.972.047
Årets regulering	-3.000.000	0
RESERVE FOR OPSKR. AF EJD. IALT ULTIMO	4.972.047	7.972.047

NOTE 10 OVERFØRT RESULTAT

Overført driftsresultat		
Saldo primo	116.976	69.186
Årets resultat	22.534	47.790
	139.510	116.976
Regulering i dagsværdi af renteswap		
Saldo primo	-7.863.567	-4.027.264
Årets regulering	-1.024.610	-3.836.303
	-8.888.177	-7.863.567
OVERFØRT RESULTAT IALT ULTIMO	-8.748.667	-7.746.591

NOTE 11 RESERVERET TIL VEDLIGE. AF EJENDOM

Saldo primo	0	0
Reserveret i henhold til budget	75.000	0
Reserveret tilbagebetaling af ejendomsskat 2004-2012	339.492	0
RESERVERET TIL VEDLIGE. AF EJD. IALT ULTIMO	414.492	0

2012 2011

NOTE 12 PRIORITETSGÆLD

Realkredit Danmark, Flexlån	30.219.000	30.219.000
Realkredit Danmark, Flexlån (Flexlånene er med rentetilpasning hvert år.) Til delvis afdækning af denne renterisiko har andels- boligforeningen indgået en renteswap med Danske Bank, hvor foreningen betaler en fast rente og modsat modtager en variabel rente	11.000.000	11.000.000
PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO	41.219.000	41.219.000

NOTE 13 RENTESWAP

Danske Bank, nettogæld renteswap Til delvis afdækning af renterisiko på prioritetsgæld, har andelsboligforeningen indgået en renteswap med Danske Bank, hvor foreningen betaler en fast rente og modsat modtager en variabel rente	8.888.177	7.863.567
RENTESWAP, NETTOGÆLD IALT	8.888.177	7.863.567

NOTE 14 SKYLDIGE OMKOSTNINGER

Skyldig revision	8.000	8.000
Skyldig regnskabsmæssig assistance	10.625	0
Thyssen Krup	0	4.022
Lars Frost	0	1.543
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	18.625	13.565

NOTE 15 ØVRIGE FORPLIGTELSER

Påbud om tilslutningspligt til fjernvarme inden 16/3 2021.

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		8.123.380
Mindreværdi		
Offentlig vurdering pr. 1/10 2010	-58.000.000	
Værdiansættelse ved opgørelse af andelskronen	58.000.000	0
Nominel restgæld jvf. årsregnskab	41.219.000	
Kontantomregnet restgæld	-41.219.000	0
Formue til beregning af andelskronen		8.123.380
Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)		0,6826
Andelsbevis max. værdi ialt		238.910

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