

**A/B Ørnsøparken I**  
Lysbroparken 13 - 85, 8600 Silkeborg

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 6. maj 2024.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

A/B Ørnsøparken I  
Lysbroparken 13 - 85  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38 91 87 53  
Etableret: 6. december 2004  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 10.340.000  
Andelshavere: 36

### Ejendommen

Matrikelnr: 212s Silkeborg Markjorder

### Bestyrelse

Flemming Jespersen, formand  
Susanne Thychosen  
Uwe Heiser  
Astrid Guldhammer  
Flemming Laursen

### Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ballevej 2 B  
8600 Silkeborg

### Bankforbindelse

Nordea, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/B Ørnsøparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. maj 2024

### Bestyrelsen

Flemming Jespersen  
formand

Susanne Thychosen

Uwe Heiser

Astrid Gulddammer

Flemming Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B Ørnsøparken I

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ørnsøparken I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Ørnsøparken I har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 3. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **René Meilandt Mortensen**

statsautoriseret revisor  
mne32101

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Ørnsøparken I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Balancen



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
Installationer, varme og vandmålere	5-10 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer, m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	2.450.000	2.456.089	2.450.000	2.458.773
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.450.000</b>	<b>2.456.089</b>	<b>2.450.000</b>	<b>2.458.773</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-189.000	-182.079	-182.000	-178.300
3 Forbrugsafgifter	-86.000	-88.538	-110.000	-106.359
4 Renholdelse	-80.000	-76.225	-76.000	-75.600
5 Vedligeholdelse, løbende	-197.000	-199.908	-701.000	-1.148.044
6 Administrationsomkostninger	-82.000	-110.717	-80.000	-79.106
7 Foreningsomkostninger	-50.000	-35.847	-46.000	-31.271
8 Afskrivninger	0	0	0	-15.939
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-684.000</b>	<b>-693.314</b>	<b>-1.195.000</b>	<b>-1.634.619</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.766.000</b>	<b>1.762.775</b>	<b>1.255.000</b>	<b>824.154</b>
9 Finansielle omkostninger	-766.000	-843.692	-775.000	-852.723
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-766.000</b>	<b>-843.692</b>	<b>-775.000</b>	<b>-852.723</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.000.000</b>	<b>919.083</b>	<b>480.000</b>	<b>-28.569</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	465.000	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	40.000	497.403	-11.000	-429.752
<b>Disponeret i alt</b>	<b>505.000</b>	<b>497.403</b>	<b>-11.000</b>	<b>-429.752</b>
Årets resultat	1.000.000	919.083	480.000	-28.569
Betalte prioritetsafdrag	-495.000	-490.848	-491.000	-486.480
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	0	0	0	15.939
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	69.169	0	69.361
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>505.000</b>	<b>497.404</b>	<b>-11.000</b>	<b>-429.749</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	<u>52.430.949</u>	<u>52.430.949</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.430.949</u>	<u>52.430.949</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.430.949</u></b>	<b><u>52.430.949</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Andre tilgodehavender	<u>78.276</u>	<u>71.605</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>78.276</u>	<u>71.605</u>
12	Likvide beholdninger	<u>1.666.457</u>	<u>1.384.714</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.744.733</u></b>	<b><u>1.456.319</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>54.175.682</u></b>	<b><u>53.887.268</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	10.340.000	10.340.000
Overført resultat m.v.	2.094.956	1.175.871
Egenkapital før andre reserver	12.434.956	11.515.871
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	484.373	484.373
Andre reserver	484.373	484.373
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.919.329</b>	<b>12.000.244</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter	40.704.042	41.130.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.704.042	41.130.322
Kortfristet del af langfristet gæld	426.280	421.679
14 Mellemregning med andelshavere	0	154.413
15 Anden gæld	86.266	129.117
16 Periodeafgrænsningsposter	39.765	51.493
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	552.311	756.702
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.256.353</b>	<b>41.887.024</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>54.175.682</b>	<b>53.887.268</b>
<b>17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>18 Nøgleoplysninger</b>		
<b>19 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	10.340.000	10.340.000
	<u>10.340.000</u>	<u>10.340.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	1.175.874	1.204.443
Restandel af årets resultat	919.082	-28.572
	<u>2.094.956</u>	<u>1.175.871</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>12.434.956</u></b>	<b><u>11.515.871</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	484.373	484.373
	<u>484.373</u>	<u>484.373</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>484.373</u></b>	<b><u>484.373</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.919.329</u></b>	<b><u>12.000.244</u></b>

## Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>				
Indbetalt af andelshavere	2.450.000	2.447.089	2.450.000	2.447.092
Indbetalt, andelshandler	0	9.000	0	11.681
	<b>2.450.000</b>	<b>2.456.089</b>	<b>2.450.000</b>	<b>2.458.773</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskat	117.000	113.615	114.000	113.615
Forsikring	72.000	68.464	68.000	64.685
	<b>189.000</b>	<b>182.079</b>	<b>182.000</b>	<b>178.300</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>				
Regulering tidligere forbrugsopgørelser	0	7.127	0	-3.767
Elforbrug fællesarealer	65.000	61.895	98.000	97.730
Ladestandere	6.000	5.970	0	0
Varmeregnskab Brunata	15.000	13.546	12.000	12.083
El tomgang	0	0	0	313
	<b>86.000</b>	<b>88.538</b>	<b>110.000</b>	<b>106.359</b>
<b>4. Renholdelse</b>				
Renovation	80.000	76.225	76.000	75.600
	<b>80.000</b>	<b>76.225</b>	<b>76.000</b>	<b>75.600</b>

## Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Elevatordrift, service og vedligehold	50.000	46.621	50.000	259.592
Småanskaffelser	17.000	0	0	185.060
Anlæg af petanque bane	15.000	0	0	0
Vedligeholdelse, udvendigt	90.000	86.604	50.000	52.061
Vedligeholdelse, indvendigt	25.000	66.683	25.000	651.331
Elevatordrift, udskiftning af elevatorstyringer	0	0	436.000	0
Renovering af trappetårne	0	0	140.000	0
	<b>197.000</b>	<b>199.908</b>	<b>701.000</b>	<b>1.148.044</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	69.000	72.718	67.000	65.500
Gebyrer m.v.	3.000	2.687	3.000	2.302
Kontorartikler	0	796	0	0
Kontingenter	10.000	8.352	10.000	9.017
Faglitteratur	0	2.568	0	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	0	3.596	0	2.287
Erstatning	0	20.000	0	0
	<b>82.000</b>	<b>110.717</b>	<b>80.000</b>	<b>79.106</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>				
Andel af fælleshusets drift	50.000	35.847	46.000	31.271
	<b>50.000</b>	<b>35.847</b>	<b>46.000</b>	<b>31.271</b>
<b>8. Afskrivninger</b>				
Afskrivninger, inventar og driftsmateriel	0	0	0	15.939
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.939</b>



## Noter

	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	766.000	774.523	775.000	782.992
Periodisering af kurstab og låneomkostninger	0	69.169	0	69.361
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	370
	<u>766.000</u>	<u>843.692</u>	<u>775.000</u>	<u>852.723</u>
<b>10. Ejendom</b>				
Anskaffelsessum 1. januar			<u>52.430.949</u>	<u>52.430.949</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2023</b>			<u>52.430.949</u>	<u>52.430.949</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>			<u>52.430.949</u>	<u>52.430.949</u>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende hos tidligere andelshaver			20.000	32.000
Tilgodehavende vand- og varmeregnskab			8.954	0
Tilgode husleje hos andelshavere			41.670	14.981
Andre tilgodehavender			0	10.497
Tilgodehavende vedr. fælleshuset			7.652	14.127
			<u>78.276</u>	<u>71.605</u>
<b>12. Likvide beholdninger</b>				
Nordea, 6282 680 376, Varme			17.013	31.002
Nordea, 6878 339 639, Drift			1.530.832	1.235.100
Nordea 6895 309 417, Vedligeholdelse			118.612	118.612
			<u>1.666.457</u>	<u>1.384.714</u>

## Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, hovedstol kr. 10.560.000	167.360	490.848	7.917.090	9.339.736	9.830.583
Nordea Kredit, hovedstol kr. 32.998.000	607.163	0	24.270.029	32.998.000	32.998.000
Periodisering af låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.207.414</u>	<u>-1.276.582</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>41.130.322</u>	<u>41.552.001</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>774.523</u></b>	<b><u>490.848</u></b>	<b><u>32.187.119</u></b>	<b><u>41.130.322</u></b>	<b><u>41.552.001</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>774.523</u></b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				426.280	421.679
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>40.704.042</u>	<u>41.130.322</u>
				<b><u>41.130.322</u></b>	<b><u>41.552.001</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>39.816.593</u>	<u>40.329.876</u>
<b>14. Mellemlægning med andelshavere</b>					
Mellemlægning andelshandler				<u>0</u>	<u>154.413</u>
				<b><u>0</u></b>	<b><u>154.413</u></b>
<b>15. Anden gæld</b>					
Revisor				65.500	65.500
Skyldige omkostninger				10.766	30.831
Tilbageholdt til gulv				10.000	10.000
Skyldig vand- og varmeregnskab				<u>0</u>	<u>22.786</u>
				<b><u>86.266</u></b>	<b><u>129.117</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter	39.765	51.493
	<u>39.765</u>	<u>51.493</u>

## 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.130 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 52.431 t.kr.

## 18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ørnsøparken I 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.944	2.944	36	2.944
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	<u>2.944</u>	<u>2.944</u>	<u>36</u>	<u>2.944</u>

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter, afdrag og kurstab lån, til ejendomsskatter og afgifter- bortset fra renovation samt opsparingsforpligtelse, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften, herunder udgift til renovation fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				2005
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2023 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
		52.430.949		17.809	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2023 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
		484.373		165	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>			<b>(F3 * 100) / F2 %</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1	

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	204.674	* 12 /	834
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-130	-10	312

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.814
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.421
K3	Teknisk andelsværdi	17.235

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	390	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	390	68

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	83	165	167

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Anskaffelsessum (kostpris)	17.809	17.809
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.421	13.421
Foreslået andelsværdi	3.814	3.814
Reserver uden for andelsværdi	165	165
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		834
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		24
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

## Noter

### 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.434.956
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiserede låneomkostninger	-1.207.414
	<u>11.227.542</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>10.340.000</u>
---------------------------------------	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,0858</u>
-------------------------	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type Z-a / uden carport	9	245.000	2.205.000	266.030	2.394.268
Type Z-b	7	265.000	1.855.000	287.746	2.014.225
Type X-a / uden carport	6	300.000	1.800.000	325.751	1.954.504
Type X-b	6	300.000	1.800.000	325.751	1.954.504
Type Y-a / uden carport	3	330.000	990.000	358.326	1.074.977
Type Y-b	3	330.000	990.000	358.326	1.074.977
Type W-a / uden carport	1	350.000	350.000	380.043	380.043
Type W-b	1	350.000	350.000	380.043	380.043
	<u>36</u>	<u>2.470.000</u>	<u>10.340.000</u>	<u>2.682.016</u>	<u>11.227.542</u>

## Flemming Jespersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Anneberg Jespersen  
Bestyrelsesformand  
ID: fda8128f-0b16-42ef-8fb9-983397f3996a  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2024 kl.: 17:51:32  
Underskrevet med MitID



## Susanne Thychosen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Susanne Cilius Simonsen Thychosen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b2e35a31-5c05-425c-9904-67c1d426dce0  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 09:26:44  
Underskrevet med MitID



## Uwe Heiser

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Uwe Heiser  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7eca6c66-d94a-47c9-bdf8-e6695420380b  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 08:52:23  
Underskrevet med MitID



## Astrid Gulddammer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Astrid Kjærgaard Gulddammer  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 34d72385-f0f1-4824-acfd-9f63cbdd25b8  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 15:05:21  
Underskrevet med MitID



## Flemming Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Bundgaard Laursen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d8c4f1a8-abd7-4a13-8e16-bd580ded1167  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2024 kl.: 17:13:06  
Underskrevet med MitID



## René Meilandt Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rene Meilandt Mortensen  
Revisor  
ID: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2024 kl.: 18:05:32  
Underskrevet med MitID



## Jon Østergaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jon Østergaard Nielsen  
Dirigent  
ID: 59b97c2e-f0cb-427c-a203-090e1862b660  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2024 kl.: 18:15:30  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).