

Kirk Revision

Registreret revisionsinteressentskab



**Andelsboligforeningen
Fuglsangparken
8940 Randers SV**

Årsrapport for 2012

Oplysninger om foreningen



| | |
|---|----|
| <input type="radio"/> Oplysninger om foreningen | 1 |
| Bestyrelsens og administrators påtegning | 3 |
| Revisors erklæring | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Noter til årsrapporten | 8 |
| Budget 2013 | 10 |
| <input type="radio"/> Andelenes værdi | 11 |

Oplysninger om foreningen



Foreningen:

Andelsboligforeningen Fuglsangparken
Matr.nr. 14f til 14 cs, Vorup by, Vorup 816 matrikler)
8940 Randers SV

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator:

Advokatfirma Lou & Partnere
Advokat Jan Toft Olesen

Pengeinstitut:

Nordea, Randers

Revisionsfirma:

Kirk Revision
Niels Brocks Gade 12
8900 Randers C

Ansvarlig revisor: Richardt Biger Andersen

Bestyrelsens og administrators påtegning



Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

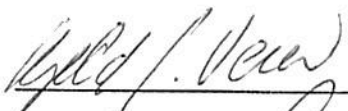
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

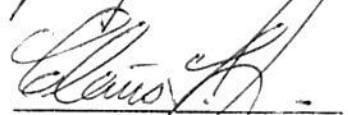
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.


Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

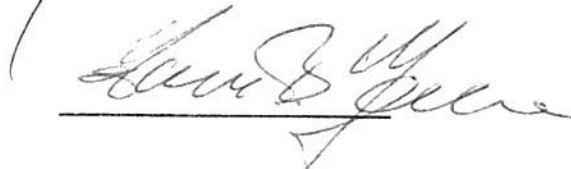
Randers, den ²⁵12 2013

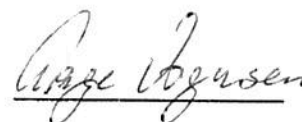
I bestyrelsen:



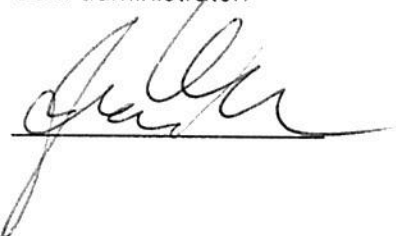








Som administrator:



Den uafhængige revisors påtegning



Til andelshaverne i Andelsboligforening Fuglsangparken

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforening Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 og lov om andelsboligforeninger.

Randers, den

28/2 - 2013
Kirk Revision

[Signature]
Richardt Biger Andersen

Anvendt regnskabspraksis



Regnskabsgrundlag

Andelsboligforeningens aktivitet er udlejning af fast ejendom til foreningens medlemmer.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A samt lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afdrag på prioritetsgæld..

Anlægsaktiver indregnes i balancen til anskaffelsesværdi, mens omsætningsaktiver indregnes til nominel værdi.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Indtægtskriterie

Boligafgift og opkrævning af fællesomkostninger indregnes månedsvis pr. medlem og øvrige indtægter indregnes når beløbet er sendt til opkrævning.

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Rentesikringsaftale er indregnet til markedsværdien ultimo regnskabsåret.

Resultatopgørelse



| | Note | Realiseret 01.01.12-31.12.12 | Budget 01.01.12-31.12.12 | Realiseret 01.01.11-31.12.11 |
|---|------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Indtægter | | | | |
| Boligafgift | | 989.699 | 989.700 | 964.099 |
| Fællesudgifter | | 198.307 | 198.144 | 198.307 |
| Hybrid net | | 28.224 | 28.224 | 26.304 |
| Indtægter i alt | | 1.216.230 | 1.216.068 | 1.188.710 |
| Omkostninger | | | | |
| Driftsudgifter | 1 | 163.821 | 169.924 | 144.418 |
| Renholdelse | 2 | 1.762 | 8.000 | 3.967 |
| Udvendig vedligeholdelse | 3 | 24.950 | 20.000 | 33.626 |
| Administration | 4 | 42.062 | 36.700 | 33.508 |
| Omkostninger i alt | | 232.594 | 234.624 | 215.519 |
| Resultatordinær drift | | 983.636 | 981.444 | 973.191 |
| Udbedring af mangler | | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 983.636 | 981.444 | 973.191 |
| Finansielle poster | 5 | 844.828 | 988.000 | 838.959 |
| Årets resultat | | 138.808 | -6.556 | 134.233 |
| Bestyrelsen foreslår resultatet disponeret således: | | | | |
| Afdrag prioritetsgæld | | 133.758 | 125.000 | 119.804 |
| Overført til næste år | | 5.051 | -131.556 | 14.429 |
| Disponeret i alt | | 138.808 | -6.556 | 134.233 |

Balance



31.12.2012

31.12.2011

Aktiver

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Ejendommen | 6 | 23.978.566 | 23.978.566 |
| Anlægsaktiver i alt | | 23.978.566 | 23.978.566 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Forbrugsregnskaber | | | |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 0 |
| Likvid beholdning | | | |
| Nordea 22127563380122 | | 462.175 | 75.735 |
| Nordea 22123492776113 | | 0 | 350.000 |
| Likvid beholdning i alt | | 462.175 | 425.735 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 462.175 | 425.735 |
| Aktiver i alt | | 24.440.741 | 24.404.301 |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | 7 | 3.274.662 | 3.810.186 |
| Långfristet gæld | 8 | 17.730.996 | 17.864.753 |
| Kortfristet gæld | 9 | 3.435.083 | 2.729.362 |
| Passiver i alt | | 24.440.741 | 24.404.301 |

Noter

| | Note | Realiseret 01.01.12-31.12.12 | Budget 01.01.12-31.12.12 | Realiseret 01.01.11-31.12.11 |
|--|------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Driftsudgifter | 1 | | | |
| Ejendomsskatter | | 79.150 | 115.550 | 74.654 |
| Renovation | | 36.400 | 0 | 40.800 |
| Hybrid net | | 28.149 | 28.224 | 26.228 |
| Forsikring | | 20.122 | 20.150 | 2.736 |
| Diverse omkostninger ejendom | | | 6.000 | 0 |
| Driftsudgifter i alt | | 163.821 | 169.924 | 144.418 |
| Renholdelse | 2 | | | |
| Rengøringsartikler | | 762 | | 2.186 |
| Snerydning | | 1.000 | 8.000 | 1.781 |
| Renholdelse i alt | | 1.762 | 8.000 | 3.967 |
| Udvendig vedligeholdelse | 3 | | | |
| VVS | | 15.445 | | 18.789 |
| Tømrer | | 3.553 | | 6.578 |
| Murer | | 1.477 | | 1.206 |
| Låseservice/ringeklokker | | 1.317 | | 2.653 |
| Haveanlæg | | 1.963 | | 3.425 |
| Teknisk rådgivning | | 975 | | 975 |
| Øvrige vedligeholdelse | | 218 | 20.000 | 0 |
| Udvendig vedligeholdelse i alt | | 24.950 | 20.000 | 33.626 |
| Administration | 4 | | | |
| Generalforsamling og møder | | 3.061 | 5.000 | 3.541 |
| Administrationshonorar | | 19.160 | 20.000 | 18.695 |
| Advokathonorar | | 8.750 | | |
| Revision | | 8.438 | 7.500 | 7.625 |
| Gebyrer | | 1.617 | 1.700 | 1.526 |
| Gaver | | 1.036 | 2.500 | 2.121 |
| Administration | | 42.062 | 36.700 | 33.508 |
| Financielle poster | 5 | | | |
| Prioritetsrenter | | 307.245 | 480.000 | 408.468 |
| Renteloftsaftale (netto) | | 540.217 | 508.000 | 435.234 |
| Renteindtægter | | 2.634 | 0 | 4.743 |
| Finansielle poster i alt (udgift) | | 844.828 | 988.000 | 838.959 |

Noter

| | | | |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Ejendommen | 6 | | |
| Anskaffelsessum | | 23.339.329 | 23.339.329 |
| Handelsomkostninger | | 639.237 | 639.237 |
| Ejendommens værdi | | 23.978.566 | 23.978.566 |

Ejendomme er indregnet til anskaffelsespris. Offentlige vurdering udgør kr. 22.400.000., heraf udgør grundværdi kr. 5.200.000.

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | 7 | | |
| Indskudt andelskapital | | 5.221.915 | 5.221.915 |
| Afdrag prioritetsgæld primo | | 1.172.495 | 1.052.691 |
| Årets bevægelse | | 133.758 | 119.804 |
| Afdrag prioritetsgæld ultimo | | 1.306.253 | 1.172.495 |
| Renteloftsaftale til markedsværdi | | -3.395.734 | -2.721.402 |
| Overført resultat primo | | 137.178 | 122.749 |
| Årets resultat/hensættelse | | 5.051 | 14.429 |
| Overført resultat ultimo | | 142.229 | 137.178 |
| Egenkapital i alt | | 3.274.662 | 3.810.186 |
| Langfristet gæld | 8 | | |
| Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000 | | 4.140.996 | 4.274.753 |
| Nordea Kredit opr. Kr. 13.590.000 | | 13.590.000 | 13.590.000 |
| Langfristet gæld i alt | | 17.730.996 | 17.864.753 |
| Kortfristet gæld | 9 | | |
| Markedsværdi af renteloftsaftale | | 3.395.734 | 2.721.402 |
| Mellemregning salg af andelsbevis | | 30.000 | 0 |
| Kreditorer | | 9.349 | 7.960 |
| Kortfristet gæld i alt | | 3.435.083 | 2.729.362 |

Budget 2013

(Ikke revideret)



| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Boligafgift | 990.000 |
| Fællesudgifter | 198.307 |
| Hybrid TV | 29.952 |
| Indtægter i alt | 1.218.259 |
| | |
| Ejendomsskat og renovation | 118.053 |
| Ejendomssforsikring | 16.580 |
| Andre forsikringer | 3.936 |
| Hybrid TV | 29.952 |
| Diverse vedrørende ejendommen | 6.000 |
| Driftsudgifter i alt | 174.521 |
| | |
| Snerydning/saltning | 8.000 |
| Renholdelse i alt | 8.000 |
| | |
| Diverse vedligeholdelse | 25.000 |
| Udvendig vedligeholdelse i alt | 25.000 |
| | |
| Generalforsamling og møder | 5.000 |
| Administrationshonorar | 20.000 |
| Revision | 8.500 |
| Gebyrer | 1.700 |
| Gaver og blomster | 2.500 |
| Administration i alt | 37.700 |
| | |
| Resultat førfinansiering | 973.038 |
| | |
| Prioritetsrenter | 270.000 |
| Differencerente renteloftaftale | 572.000 |
| Afdrag prioritetsgæld | 140.000 |
| Financieringsudgifter i alt | 982.000 |
| | |
| Årets resultat | -8.962 |

Andelenes værdi

| Ejendom værdiansættes til | Metode 1 Købspris | Metode 2 Handelsværdi | Metode 3 Offentlig vurdering |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Egenkapital ifølge balance | 3.274.662 | | 3.274.662 |
| Regulering ejendom til vurdering | | | -1.578.566 |
| Kursregulering af prioritetsgæld | | | 6.212 |
| Regulering af renteloftsaftale | 3.395.734 | | 0 |
| Andelenes maximal værdi | 6.670.396 | | 1.702.308 |
| | | | |
| Indskudt andelskapital | 5.221.915 | | 5.221.915 |
| | | | |
| Beregnet maximel andelskurs | 127,7 | | 32,6 |

Bestyrelsen forslår følgende opgørelse:

| | | |
|--------------------------------|------------------|--------------|
| Indskudt andelskapital | 5.221.915 | |
| Afdrag prioritetsgæld | 1.306.253 | |
| Beregningsgrundlag/kurs | 6.528.168 | 125,0 |

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi ansættes til kurs 125.