

**Andelsboligforeningen  
Fuglsangparken  
8940 Randers SV**

**Årsrapport for 2013**

# Oplysninger om foreningen



Oplysninger om foreningen	2
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 2014	10
Andelenes værdi	11
Nøgletalsoplysninger	12

# Oplysninger om foreningen



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

**Cvr. nr.** 29453136  
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 2013 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

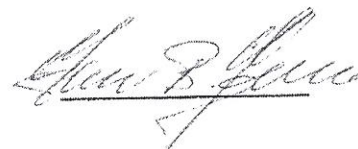
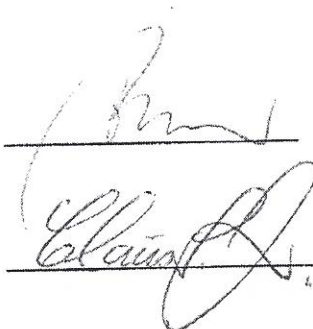
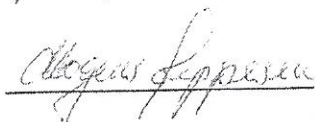
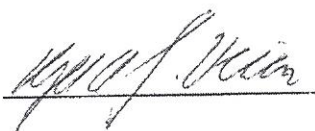
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

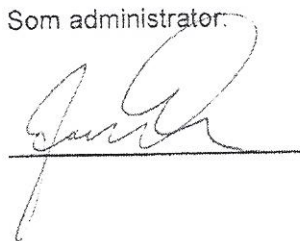
Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31/3 2014

I bestyrelsen:



Som administrator:



# Den uafhængige revisors påtegning



## Til andelshaverne i Andelsboligforening Fuglsangparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter

## Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2014. Herudover indeholder årsregnskabet de foreskrevne nøgletalsoplysninger. Budgettallene for 2013 og 2014 samt nøgletalsoplysninger har ikke været underlagt revision.

Randers, den 7/3 - 2014  
**Kirk Revisionspartnerselskab**

Richardt Biger Andersen  
Registreret revisor FSR - danske revisorer

# 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 anskaffelseskostpris, 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 månedsvist 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 01.01.13-31.12.13	Budget 01.01.13-31.12.13	Realiseret 01.01.12-31.12.12
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		990.019	990.000	989.699
Fællesudgifter		198.307	198.307	198.307
Hybrid net		29.952	29.952	28.224
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.218.278</b>	<b>1.218.259</b>	<b>1.216.230</b>
<b>Omkostninger</b>				
Driftsudgifter	1	135.188	174.521	163.821
Renholdelse	2	2.000	8.000	1.762
Udvendig vedligeholdelse	3	64.423	67.000	24.950
Administration	4	40.684	37.700	42.062
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>242.295</b>	<b>287.221</b>	<b>232.595</b>
<b>Resultatordinær drift</b>		<b>975.984</b>	<b>931.038</b>	<b>983.635</b>
Ekstraordinære poster	5	188.653	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.164.637</b>	<b>931.038</b>	<b>983.635</b>
Finansielle poster	6	849.095	842.000	844.828
<b>Årets resultat</b>		<b>315.542</b>	<b>89.038</b>	<b>138.807</b>
Bestyrelsen foreslår resultatet disponeret således:				
Afdrag prioritetsgæld		146.102	140.000	133.758
Henlæggelse til grundfond		200.000	0	0
Overført til næste år		-30.560	-50.962	5.049
<b>Disponeret i alt</b>		<b>315.542</b>	<b>89.038</b>	<b>138.807</b>

# Balance

31.12.2012

31.12.2011



		31.12.2012	31.12.2011
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen	7	23.978.566	23.978.566
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.978.566</b>	<b>23.978.566</b>
Omsætningsaktiver			
Diverse tilgodehavender		3.366	
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.366</b>	<b>0</b>
Likvid beholdning			
Nordea 22127563380122		680.246	462.175
<b>Likvid beholdning i alt</b>		<b>680.246</b>	<b>425.735</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>683.612</b>	<b>425.735</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.662.178</b>	<b>24.404.301</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	8	4.360.055	3.274.663
Grundfond		209.600	0
Langfristet gæld	9	17.584.894	17.730.996
Kortfristet gæld	10	2.507.628	3.435.083
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.662.178</b>	<b>24.440.742</b>



# Noter

	Note	Realiseret 01.01.13-31.12.13	Budget 01.01.13-31.12.13	Realiseret 01.01.12-31.12.12
Driftsudgifter	1			
Ejendomsskatter		50.551	118.053	79.150
Renovation		34.210	0	36.400
Hybrid net		29.913	29.952	28.149
Forsikring		20.514	20.516	20.122
Diverse omkostninger ejendom		0	6.000	0
<b>Driftsudgifter i alt</b>		<b>135.188</b>	<b>174.521</b>	<b>163.821</b>
Renholdelse	2			
Rengøringsartikler		0		762
Snerydning		2.000	8.000	1.000
<b>Renholdelse i alt</b>		<b>2.000</b>	<b>8.000</b>	<b>1.762</b>
Udvendig vedligeholdelse	3			
VVS		3.494		15.446
Tømrer		0		3.553
Murer		0		1.477
Kloakarbejde og faldstammer		4.719		
Varmeanlæg		1.749		
Låseservice/postkasser		20.977		1.317
Haveanlæg/maskiner		25.310		1.964
Teknisk rådgivning		975		975
Selvrisiko forsikringskade		5.787		
Øvrige vedligeholdelse		1.413	67.000	218
<b>Udvendig vedligeholdelse i alt</b>		<b>64.423</b>	<b>67.000</b>	<b>24.950</b>
Administration	4			
Generalforsamling og møder		6.906	5.000	3.061
Administrationshonorar		19.515	20.000	19.160
Advokathonorar				8.750
Revision		8.750	8.500	8.438
Gebyrer		1.556	1.700	1.617
EDB		521		
Gaver		3.436	2.500	1.036
<b>Administration</b>		<b>40.684</b>	<b>37.700</b>	<b>42.062</b>
Ekstraordinære poster	5			
Ejendomsskat tilbagebetalt		465.592	0	0
Honorarer ejendomsskat mv		167.456	0	0
Bygningsforbedringer		109.483	0	0
<b>Ekstraordinære poster</b>		<b>188.653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter



	Note	Realiseret 01.01.13-31.12.13	Budget 01.01.13-31.12.13	Realiseret 01.01.12-31.12.12
Financielle poster	6			
Prioritetsrenter		206.493	270.000	307.245
Renteloftsaftale (netto)		642.602	572.000	540.217
Renteindtægter		0	0	2.634
<b>Finansielle poster i alt (udgift)</b>		<b>849.095</b>	<b>842.000</b>	<b>844.828</b>
Ejendommen	7			
Anskaffelsessum			23.339.329	23.339.329
Handelsomkostninger			639.237	639.237
<b>Ejendommens værdi</b>			<b>23.978.566</b>	<b>23.978.566</b>
Ejendommer er indregnet til anskaffelsespris. Offentlige vurdering udgør kr. 22.400.000., heraf udgør grundværdi kr. 5.200.000.				
Egenkapital	8			
<b>Indskudt andelskapital</b>			<b>5.221.915</b>	<b>5.221.915</b>
Afdrag prioritetsgæld primo			1.306.253	1.172.495
Årets bevægelse			146.102	133.758
<b>Afdrag prioritetsgæld ultimo</b>			<b>1.452.355</b>	<b>1.306.253</b>
<b>Renteloftsaftale til markedsværdi</b>			<b>-2.416.284</b>	<b>-3.395.734</b>
Overført resultat primo			142.229	137.178
Årets resultat/hensættelse			-30.560	5.051
Overført til grundfond			-9.600	0
<b>Overført resultat ultimo</b>			<b>102.069</b>	<b>142.229</b>
<b>Egenkapital i alt</b>			<b>4.360.055</b>	<b>3.274.663</b>
Langfristet gæld	9			
Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000			3.994.894	4.140.996
Nordea Kredit opr. Kr.13.590.000			13.590.000	13.590.000
<b>Langfristet gæld i alt</b>			<b>17.584.894</b>	<b>17.730.996</b>
Kortfristet gæld	10			
Markedsværdi af renteloftsaftale			2.416.284	3.395.734
Mellemregning salg af andelsbevis			0	30.000
Kreditorer			91.344	9.349
<b>Kortfristet gæld i alt</b>			<b>2.507.628</b>	<b>3.435.083</b>

# Budget 2014

(Ikke revideret)



Boligafgift	1.029.719
Fællesudgifter	134.991
Grundfond	53.760
Hybrid TV	11.328
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.229.798</b>
Ejendomsskat	14.600
Renovation	34.400
Ejendomssforsikring	17.000
Andre forsikringer	4.040
Hybrid TV	16.464
Grundfond	53.760
Diverse vedrørende ejendommen	3.125
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>143.389</b>
Snerydning/saltning	8.000
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>8.000</b>
Diverse vedligeholdelse	20.000
<b>Udvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b>20.000</b>
Generalforsamling og møder	5.000
Administrationshonorar	21.500
Revision	8.750
Gebyrer	1.700
Gaver og blomster	3.000
<b>Administration i alt</b>	<b>39.950</b>
<b>Resultat førfinansiering</b>	<b>1.018.459</b>
Prioritetsrenter	207.000
Differencerente renteloftaftale	677.869
Afdrag prioritetsgæld	150.000
<b>Financieringsudgifter i alt</b>	<b>1.034.869</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.410</b>

# Andelenes værdi



Ejendom værdiansættes til	Metode 1 Købspris	Metode 2 Handelsværdi	Metode 3 Offentlig vurdering
Egenkapital ifølge balance	4.360.055		4.360.055
Regulering ejendom til vurdering			-1.878.566
Kursregulering af prioritetsgæld			-59.789
Regulering af renteloftsaftale	2.416.284		0
<b>Andelenes maximal værdi</b>	<b>6.776.339</b>		<b>2.421.700</b>
<b>Indskudt andelskapital</b>	<b>5.221.915</b>		<b>5.221.915</b>
<b>Beregnet maximal andelskurs</b>	<b>129,8</b>		<b>46,4</b>

Bestyrelsen forslår følgende opgørelse:

Indskudt andelskapital	5.221.915	
Afdrag prioritetsgæld	1.452.355	
<b>Beregningsgrundlag/kurs</b>	<b>6.674.270</b>	<b>127,8</b>

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi ansættes til kurs 127.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr 1539 af  
Felt 16. december 2013

**Grundlæggende oplysninger om foreningen. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:**

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	16	1.760
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål		
B5 Øvrige lejemål, kældre garager		
B6 I alt	16	1.760

	Opmålt	
	BBR	Indskud
<b>Fordelingstal</b>		
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X
C3 Beskriv, såfremt andet fordelingstal		
D1 <b>Stiftelsesår</b>		2003
D2 <b>Ejendommens opførelsesår</b>		2004

**Hæftelser**

E1 Hæfter andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	
E2 <b>Se vedtægternes §5</b>	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Indskudt kapital tillagt samælede afdrag.
------------------------------	---

	Kr.	Kr. kvm. Andel
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.978.566	
F3 Generalforsamlings bestemte reserver	209.600	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,9%	

**Eventualforpligtelser**

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

**Andelsboligforeningens drift og nøgletal**

- H1 Boliagafgift
- H2 Erhvervslejeindtægter
- H3 Boliglejeindtægter

Forrige år    Sidste år    Aktuelt år

J    Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-kvm

76	79	179
----	----	-----

Gns. Kr. pr.  
andels-kvm  
pr. år

- K1 Andelsværdi
- K2 Gæld minus omsætningsaktiver
- K3 Teknisk andelsværdi

3.792

11.028

14.820

Forrige år    Sidste år    Aktuelt år

- M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. kvm)  
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr.  
kvm.)
- M2
- M3 Vedligehold i alt

19	14	37
----	----	----

19	14	37
----	----	----

Ejendommens friværdi, opgjort som den regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendomme inklusive eventuelle

P    SWAP-aftaler

Forrige år    Sidste år    Aktuelt år

R    Årets afdrag pr. andels-kvm. (sidste 3 år)

68	76	83
----	----	----