

**Andelsboligforeningen  
Fuglsangparken  
8940 Randers SV**

**Årsrapport for 2015**

# 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 2016	11
Andelenes værdi	12
Nøgletalsoplysninger	13

# 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:** Lou Advokatfirma  
Advokat Jan Toft Olesen

**Pengeinstitut:** Nordea, Randers

**Revisionsfirma:** Kirk Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12  
8900 Randers C  
Ansvarlig revisor: Richardt Biger Andersen

## Bestyrelsens og administrators påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

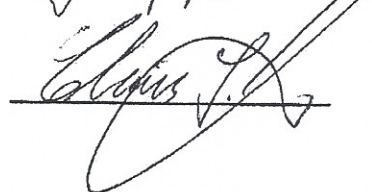
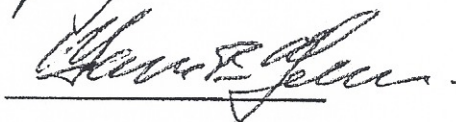
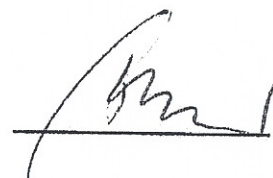
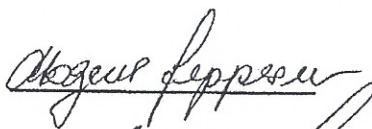
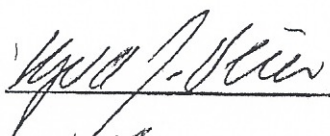
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

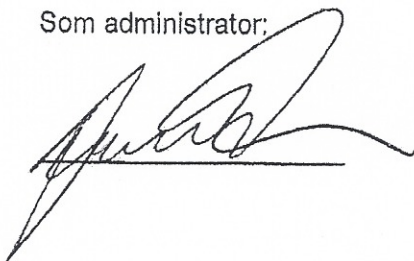
Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 11/2 2016

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 2015, 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.

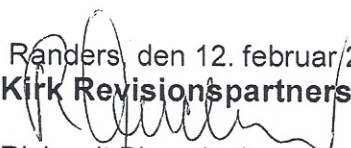
## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015. Herudover indeholder årsregnskabet de foreskrevne nøgletalsoplysninger. Budgettallene for 2015 og 2015 har ikke været underlagt revision.

Randers, den 12. februar/2016  
**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 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. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## 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 01.01.15-31.12.15	Budget 01.01.15-31.12.15	Realiseret 01.01.14-31.12.14
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.029.719	1.029.719	1.029.719
Fællesudgifter		134.991	134.991	134.991
Grundfond		53.760	53.760	53.760
Hybrid net		11.328	11.328	11.328
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.229.798</b>	<b>1.229.798</b>	<b>1.229.798</b>
<b>Omkostninger</b>				
Driftsudgifter	1	87.005	88.028	89.861
Renholdelse	2	1.241	8.000	500
Udvendig vedligeholdelse	3	31.948	25.700	28.731
Administration	4	37.881	40.500	38.203
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>158.075</b>	<b>162.228</b>	<b>157.295</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.071.723</b>	<b>1.067.570</b>	<b>1.072.503</b>
Finansielle poster	5	878.619	875.000	868.660
<b>Årets resultat</b>		<b>193.104</b>	<b>192.570</b>	<b>203.843</b>
Bestyrelsen foreslår resultatet disponeret således:				
Afdrag prioritetsgæld		151.113	148.000	146.476
Henlæggelse til grundfond		53.760	53.760	53.760
Overført til næste år		-11.769	44.570	3.607
<b>Disponeret i alt</b>		<b>193.104</b>	<b>246.330</b>	<b>203.843</b>

# Balance



31.12.2015

31.12.2014

## Aktiver

Ejendommen	6	23.978.566	23.978.566
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.978.566</b>	<b>23.978.566</b>
Omsætningsaktiver			
Diverse tilgodehavender		0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvid beholdning			
Nordea 7563380122		89.681	156.335
Nordea 8980743846		286.136	178.600
Nordea 6888999068		300.000	300.000
<b>Likvid beholdning i alt</b>		<b>675.817</b>	<b>634.935</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>675.817</b>	<b>634.935</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.654.383</b>	<b>24.613.501</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	7	4.551.098	3.959.080
Grundfond	8	277.120	223.360
Langfristet gæld	9	17.287.305	17.438.418
Kortfristet gæld	10	2.538.860	2.992.643
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.654.383</b>	<b>24.613.501</b>



# Noter

	Note	Realiseret 01.01.15-31.12.15	Budget 01.01.15-31.12.15	Realiseret 01.01.14-31.12.14
<b>Driftsudgifter</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter		16.541	16.100	17.182
Renovation		35.200	35.200	34.400
Hybrid net		11.370	11.328	15.543
Forsikring		23.894	23.900	22.736
Diverse omkostninger ejendom		0	1.500	0
<b>Driftsudgifter i alt</b>		<b>87.005</b>	<b>88.028</b>	<b>89.861</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>2</b>			
Rengøringsartikler		678		0
Snerydning		563	8.000	500
<b>Renholdelse i alt</b>		<b>1.241</b>	<b>8.000</b>	<b>500</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse</b>	<b>3</b>			
VVS		19.600		5.558
Tømrer		4.575		252
Maler		996		0
Kloakarbejde og faldstammer		0		0
Elektriker		801		0
Låseservice/postkasser		999		3.846
Haveanlæg/maskiner		4.977		24.862
Teknisk rådgivning		0		0
Selvrisiko forsikringskade				-5.787
Øvrige vedligeholdelse			25.700	0
<b>Udvendig vedligeholdelse i alt</b>		<b>31.948</b>	<b>25.700</b>	<b>28.731</b>
<b>Administration</b>	<b>4</b>			
Generalforsamling og møder		3.490	3.500	2.870
Administrationshonorar		19.650	21.500	21.075
Revision		10.313	10.000	9.813
Gebyrer		2.046	2.500	2.326
EDB		232		232
Gaver		2.151	3.000	1.887
<b>Administration</b>		<b>37.881</b>	<b>40.500</b>	<b>38.203</b>
<b>Finansielle poster</b>	<b>5</b>			
Prioritetsrenter		195.422	240.000	235.595
Renteloftsaftale (netto)		683.197	635.000	633.065
Renteindtægter		0	0	0
<b>Finansielle poster i alt (udgift)</b>		<b>878.619</b>	<b>875.000</b>	<b>868.660</b>

# Noter



	Note	Realiseret 01.01.15-31.12.15	Budget 01.01.15-31.12.15	Realiseret 01.01.14-31.12.14
Ejendommen	6			
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>

Ejendomme er indregnet til anskaffelsespris. Offentlige vurdering udgør kr. 22.200.000., heraf udgør grundværdi kr. 5.162.200.

Egenkapital	7			
<b>Indskudt andelskapital</b>			<b>5.221.915</b>	<b>5.221.915</b>
Afdrag prioritetsgæld primo			1.598.831	1.452.355
Årets bevægelse			151.113	146.476
<b>Afdrag prioritetsgæld ultimo</b>			<b>1.749.944</b>	<b>1.598.831</b>
<b>Renteloftsaftale til markedsværdi</b>			<b>-2.514.668</b>	<b>-2.967.342</b>
Overført resultat primo			105.676	102.069
Årets resultat/hensættelse			-11.769	3.607
Overført til grundfond			0	0
<b>Overført resultat ultimo</b>			<b>93.907</b>	<b>105.676</b>
<b>Egenkapital i alt</b>			<b>4.551.098</b>	<b>3.959.080</b>
Grundfond	8			
Saldo primo			223.360	209.600
Årets henlæggelse			53.760	53.760
Årets forbrug			0	40.000
<b>Grundfond ialt</b>			<b>277.120</b>	<b>223.360</b>
Langfristet gæld	9			
Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000			3.697.305	3.848.418
Nordea Kredit opr. Kr.13.590.000			13.590.000	13.590.000
<b>Langfristet gæld i alt</b>			<b>17.287.305</b>	<b>17.438.418</b>
Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000				
Obligationslån med variabel rente, tilpasning 1/7-2017, kursværdi				3.712.094
Inkonvertibelt lån, afdragsfrit til 1.10-2016, tilpasses 1/7-2017, kursværdi				13.644.360

# Noter



	Note	Realiseret 01.01.15-31.12.15	Budget 01.01.15-31.12.15	Realiseret 01.01.14-31.12.14
Kortfristet gæld	10			
Markedsværdi af renteloftsaftale			2.514.668	2.967.342
Mellemregning salg af andelsbevis			0	0
Kreditorer			24.192	25.301
<b>Kortfristet gæld i alt</b>			<b>2.538.860</b>	<b>2.992.643</b>

# Budget 2016

(Ikke revideret)



Boligafgift	1.029.719	
Fællesudgifter	162.991	+ 28.000
Grundfond	53.760	
Hybrid TV	11.328	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.257.798</b>	
Ejendomsskat	16.700	
Renovation	34.960	
Ejendomssforsikring	17.400	
Andre forsikringer	6.800	
Hybrid TV	11.366	
Grundfond	53.760	
Diverse vedrørende ejendommen	1.500	
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>142.486</b>	
Snerydning/saltning	8.000	
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>8.000</b>	
Diverse vedligeholdelse	32.000	
<b>Udvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b>32.000</b>	
Generalforsamling og møder	3.500	
Administrationshonorar	22.000	
Revision	10.000	
Gebyrer	2.000	
Gaver og blomster	3.000	
<b>Administration i alt</b>	<b>40.500</b>	
<b>Resultat førfinansiering</b>	<b>1.034.812</b>	
Prioritetsrenter	195.000	
Differencerente renteloftaftale	683.000	
Afdrag prioritetsgæld	153.500	
<b>Financieringsudgifter i alt</b>	<b>1.031.500</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.312</u></b>	
		incl. opsparring i g. fond + opsparring i IAnV

# Andelenes værdi

Ejendom værdiansættes til	Metode 1 Købspris	Metode 2 Handelsværdi	Metode 3 Offentlig vurdering
Egenkapital ifølge balance	4.551.098		4.551.098
Regulering ejendom til vurdering			-2.678.566
Kursregulering af prioritetsgæld			-69.149
Regulering af renteloftsaftale	2.514.668		0
<b>Andelenes maximal værdi</b>	<b>7.065.766</b>		<b>1.803.383</b>
<b>Indskudt andelskapital</b>	<b>5.221.915</b>		<b>5.221.915</b>
<b>Beregnet maximal andelskurs</b>	<b>135,3</b>		<b>34,5</b>

Bestyrelsen forslår følgende opgørelse:

Indskudt andelskapital	5.221.915	
Afdrag prioritetsgæld	1.749.944	
<b>Beregningsgrundlag/kurs</b>	<b>6.971.859</b>	<b>133,5</b>

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi ansættes til kurs 133,5.