

A/B Fuglsangsparken
c/o Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer 29 45 31 36

Årsrapport 2020
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2021

Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	21

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Fuglsangsparken
c/o Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer: 29 45 31 36
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Stiftelsesdato: 1. september 2003
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen for A/B Fuglsangsparken

Bestyrelse

Trine Jørgensen, formand
Dorthe Knudsen
Claus Stenum Jensen
Niels Paakjær Bech-Laursen
Steen Nielsen

Administrator

Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revision

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2020 – 31. december 2020 for A/B Fuglsangsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C den 22. april 2021

Bestyrelsen


Trine Jørgensen
Formand


Dorthe Knudsen


Claus Stenum Jensen


Niels Paakjær Bech-Laursen


Steen Nielsen

Som administrator for A/B Fuglsangsparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for andelsboligforeningen er det vores opfattelse, at den af os opstillede bogføringsbalance for 2020 er i overensstemmelse med andelsboligforeningens aktiviteter i regnskabsåret.

Randers, 22. april 2021

Administrator:


Jan Toft Olesen
Advokatfirma

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Fuglsangsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fuglsangsparken for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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 virksomheden 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.

A/B Fuglsangsparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Randers SØ den 22. april 2021

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2020	2020	2019	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Boligafgift	973.670	973.660	973.670	973.670
	Øvrige indtægter	0	9.000	8.496	0
	Indtægter	973.670	982.660	982.166	973.670
1	Ejendomsskat og forsikringer	48.331	49.200	47.301	50.900
2	Forbrugsafgifter	39.671	42.880	39.932	43.100
3	Vedligeholdelse, løbende	63.404	53.500	33.764	57.000
4	Vedligeholdelse og renovering	0	0	217.707	0
5	Administrationsomkostninger	34.970	35.000	32.077	35.100
6	Øvrige foreningsomkostninger	5.947	9.000	11.203	9.000
	Omkostninger i alt	192.323	189.580	381.984	195.100
	Resultat før finansielle poster	781.347	793.080	600.182	778.570
7	Finansielle omkostninger	532.921	463.000	684.456	530.500
	Finansielle poster, netto	532.921	463.000	684.456	530.500
	Årets resultat	248.426	330.080	-84.274	248.070
	Forslag til resultatdisponering:				
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	53.760	53.760	-163.947	53.760
	Betalte prioritetsafdrag	130.861	131.000	103.362	131.200
	Overført restandel af årets resultat	63.805	145.320	-23.689	63.110
	Disponeret i alt	248.426	330.080	-84.274	248.070

Note	Balance pr. 31. december	2020 DKK	2019 DKK
8	Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.	23.978.566	23.978.566
	Materielle anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
9	Likvide beholdninger	1.135.836	1.014.205
	Omsætningsaktiver	1.135.836	1.014.205
	Aktiver	25.114.402	24.992.771

Note	Balance pr. 31. december	2020 DKK	2019 DKK
10	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	347.450	41.913
	Egenkapital før andre reserver	5.569.365	5.263.828
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	328.213	274.453
	Andre reserver	328.213	274.453
	Egenkapital	5.897.578	5.538.281
12	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	19.199.400	19.441.132
13	Anden gæld	17.424	13.358
	Gældsforpligtelser	19.216.824	19.454.490
	Passiver i alt	25.114.402	24.992.771
14	Eventualposter og forpligtelser mv.		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2020	2020	2019	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
1	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	21.284	22.100	20.837	23.000
	Ejendomsforsikringer	27.047	27.100	18.310	27.900
	Øvrige forsikringer	0	0	8.154	0
	I alt	48.331	49.200	47.301	50.900
2	Forbrugsafgifter				
	Renovation	34.671	33.880	31.320	43.100
	Energimærkning	5.000	0	0	0
	Kabel TV	0	9.000	8.612	0
	I alt	39.671	42.880	39.932	43.100
3	Vedligeholdelse, løbende				
	Elektriker	795	0	0	0
	Tømrer	250	0	0	0
	VVS	32.878	0	28.983	0
	Murer	25.800	0	0	0
	Haveanlæg	1.494	1.500	1.768	0
	Drift af driftsmidler	2.187	0	2.303	0
	Diverse	0	0	710	0
	Fælles gadebelysning	0	0	0	5.000
	Budget	0	52.000	0	52.000
	I alt	63.404	53.500	33.764	57.000
4	Vedligeholdelse og reovering				
	Renovering jf. generalforsamlingsbe-sluttet	0	0	217.707	0
	I alt	0	0	217.707	0
5	Administrationsomkostninger				
	Administrationshonorar	19.966	21.000	19.865	21.000
	Revision og regnskabsassistance	13.219	12.000	10.044	12.100
	Gebyrer m.v.	1.726	2.000	1.796	2.000
	Omkostninger til hjemmeside	59	0	372	0
	I alt	34.970	35.000	32.077	35.100
6	Øvrige foreningsomkostninger				
	Generalforsamling og møder	2.990	6.000	5.737	6.000
	Gaver og blomster	2.957	3.000	5.466	3.000
	I alt	5.947	9.000	11.203	9.000

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2020	2020	2019	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
7	Finansielle omkostninger				
	Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning	0	0	58.309	0
	Prioritetsrenter og bidrag	148.703	66.000	211.729	149.500
	Betaling vedrørende renteswap	384.218	397.000	393.052	381.000
	Låneomkostninger	0	0	21.366	0
	I alt	532.921	463.000	684.456	530.500

Note	Noter til balance pr. 31. december	2020 DKK	2019 DKK
8	Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.		
	Kostpris pr. 1. januar	23.978.566	23.978.566
	Kostpris pr. 31. december	23.978.566	23.978.566
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	23.978.566	23.978.566
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	21.300.000	21.300.000
9	Likvide beholdninger		
	Nordea 6888 999068	300.000	300.000
	Nordea 7563 380122	548.739	427.108
	Nordea 8980 743846	287.097	286.136
	Omprioriteringskonto	0	961
	I alt	1.135.836	1.014.205
10	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	2.507.045	2.427.372
	Betalte prioritetsafdrag	130.861	103.362
	Rest af årets resultat	63.805	-23.689
	Overført af årets resultat	2.701.711	2.507.045
	Ændring i dagsværdi rentesikring	-2.354.261	-2.465.132
	I alt	347.450	41.913
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	274.453	438.400
	Overført	53.760	-163.947
	I alt	328.213	274.453
12	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	Nordea, opr. 13.000.000, obl.lån v.rt inkonv., restløbetid 26½ år	13.000.000	13.000.000
	Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 26½ år	3.845.139	3.976.000
	Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 2,82 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 13.000.000. Aftalen udløber den 31. december 2026.	2.354.261	2.465.132
	I alt	19.199.400	19.441.132
	Kursværdi af prioritetsgæld inkl. renteswaps	19.348.078	19.394.808
13	Anden gæld		
	Revision og regnskabsassistance	12.400	11.200
	Kreditorer	5.024	2.158
	I alt	17.424	13.358

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve nominelt kr. 16.976.000 til sikkerhed for mellemværende med realkreditforening, samt afgiftspantebreve med nominelt kr. 1.144.000.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er pr. 31. december 2020 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen (Nordea-Kredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

Nøgleoplysninger**Note 15 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Fuglsangsparken 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	16	1.760	1.760	1.760
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	16	1.760	1.760	1.760

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Boligafgiften for de enkelte lejligheder opgøres således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi jf. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud, samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages, hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata. Der er pr. 31. december 2020 ikke optaget lån med personlig hæftelse.		

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	23.978.566	13.624

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	328.213	186

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	62.610	x 12	/ 1.760	427
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.760	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.760	0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	118	-48	141

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.502	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	10.273	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	14.775	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	19	19	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	124	0
M3 Vedligeholdelse i alt	19	143	36

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	58	59	74

Nøgleoplysninger**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.102
Anskaffelsessum (kostpris)	13.624
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.273
Foreslået andelsværdi	4.502
Reserver uden for andelsværdi	186
	DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	427
	I pct.
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	15
Finansielle poster, netto	62
Afdrag	15
I alt	100
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

Beregning af andelsværdi**Note 16 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (anskaffelsessum), samt vedtægterne:

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2020 DKK	2020 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.569.365
	Ejendommens anskaffelsessum	23.978.566	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	0
	Renteswaps, dagsværdi	2.354.261	2.354.261
			<u>7.923.626</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,52</u>
	Seneste vedtagne andelskrone til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,48</u>
Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2020 DKK	2020 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.569.365
	Ejendommens offentlige vurdering	21.300.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	-2.678.566
			<u>-2.678.566</u>
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	19.199.400	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-19.348.078	-148.678
			<u>2.742.121</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>0,53</u>
	Seneste vedtagne andelskrone til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>1,48</u>

Den offentlige ejendomsvurdering på DKK 21.300.000 opgjort forud for den 1. juli 2020, er gyldig til eventuel at blive anvendt på et senere tidspunkt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien

Beregning af andelsværdi

		Andelenes værdi DKK	Værdi- regulering DKK	Andelenes værdi DKK
Nr.	Andelshaver	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020
1	Pramdragervej 1	483.060	12.167	495.227
2	Pramdragervej 2	483.060	12.167	495.227
3	Pramdragervej 3	483.060	12.167	495.227
4	Pramdragervej 4	483.060	12.167	495.227
5	Pramdragervej 5	483.060	12.167	495.227
6	Pramdragervej 6	483.060	12.167	495.227
7	Pramdragervej 7	483.060	12.167	495.227
8	Pramdragervej 8	483.060	12.167	495.227
9	Pramdragervej 9	483.060	12.167	495.227
10	Pramdragervej 10	483.060	12.167	495.227
11	Pramdragervej 11	483.060	12.167	495.227
12	Pramdragervej 12	483.060	12.167	495.227
13	Pramdragervej 13	483.060	12.167	495.227
14	Pramdragervej 14	483.060	12.167	495.227
15	Pramdragervej 15	483.060	12.167	495.227
16	Pramdragervej 17	483.060	12.167	495.227
	I alt	7.728.960	194.666	7.923.626

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Fuglsangsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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

Boligafgifter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurs- og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

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 andelsboligforeningens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.