



Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
DK-8960 Randers SØ  
 randers@redmark.dk  
redmark.dk  
Telefon: +45 89 12 50 00  
Telefax: +45 89 12 51 00  
CVR: DK 29 44 27 89  
Bank: 6186 0004988728

**A/B Fuglsangsparken**  
**Østergrave 4**  
**8900 Randers C**

**CVR-nummer 29 45 31 36**

**Årsrapport 2022**  
**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 18. april 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Toft Olesen', written over a horizontal line.

Jan Toft Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	23

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

A/B Fuglsangsparken  
Østergrave 4  
8900 Randers C

CVR-nummer: 29 45 31 36  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022  
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  
Niels Paakjær Bech-Larsen  
Steen Nielsen  
Dorthe Knudsen  
Claus Stenum Jensen

### Pengeinstitut

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

### Administrator

Lou Advokater  
Østergrave 4  
8900 Randers C

### Revision

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers

### Kontaktperson

Kurt Telling Jørgensen

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for A/B Fuglsangsparken.

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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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, 18. april 2023

### Bestyrelsen:



Trine Jørgensen  
Formand



Niels Paakjær Bech-Larsen



Steen Nielsen



Dorthe Knudsen



Claus Stenum Jensen

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator for A/B Fuglsangsparken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Randers C, 18. april 2023

**Administrator:**

Lou Advokater



Jan Toft Olesen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Til medlemmerne i A/B Fuglsangsparken.

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fuglsangsparken for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 foreningen 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**

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**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

## **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, 18. april 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29 44 27 89



Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741



Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2022	2022	2021	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
<b>Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>					
1	Indtægter, andelshavere	974.720	973.670	973.670	973.660
	<b>Indtægter</b>	<b>974.720</b>	<b>973.670</b>	<b>973.670</b>	<b>973.660</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	53.144	53.000	50.784	55.000
3	Forbrugsafgifter	43.059	43.100	43.059	42.000
4	Renholdelse og udenomsarealer	0	0	3.028	0
5	Vedligeholdelse, løbende	28.719	57.000	35.044	52.000
6	Administrationsomkostninger	38.143	35.800	34.852	39.100
7	Øvrige foreningsomkostninger	4.824	9.000	7.889	9.000
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>167.889</b>	<b>197.900</b>	<b>174.656</b>	<b>197.100</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>806.832</b>	<b>775.770</b>	<b>799.014</b>	<b>776.560</b>
8	Finansielle omkostninger	528.597	518.100	531.341	518.400
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-528.597</b>	<b>-518.100</b>	<b>-531.341</b>	<b>-518.400</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>278.234</b>	<b>257.670</b>	<b>267.673</b>	<b>258.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	53.760	53.760	53.760	53.760
	Overført resultat	224.474	203.910	213.913	204.400
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>278.234</b>	<b>257.670</b>	<b>267.673</b>	<b>258.160</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>					
	Årets resultat	278.234	257.670	267.673	258.160
	Betalte prioritetsafdrag	-132.197	-132.200	-131.173	-133.200
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>146.037</b>	<b>125.470</b>	<b>136.500</b>	<b>124.960</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2022</b>			
9	Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl. Materielle anlægsaktiver	<u>23.956.156</u> <u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u> <u>23.956.156</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>23.956.156</b></u>	<u><b>23.956.156</b></u>
10	Renteswap Tilgodehavender	<u>276.481</u> <u>276.481</u>	<u>0</u> <u>0</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.445.734</u>	<u>1.298.066</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>1.445.734</b></u>	<u><b>1.298.066</b></u>
	<b>Aktiver</b>	<u><b>25.678.371</b></u>	<u><b>25.254.222</b></u>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2022</b>			
	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	3.416.580	1.244.679
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>8.638.495</b>	<b>6.466.594</b>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	435.733	381.973
	<b>Andre reserver</b>	<b>435.733</b>	<b>381.973</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>9.074.228</b>	<b>6.848.567</b>
12	Prioritetsgæld	16.448.540	16.581.769
	Renteswap	0	1.336.939
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.448.540</b>	<b>17.918.708</b>
12	Prioritetsgæld	133.229	132.197
	Renteswap	0	334.006
13	Øvrig gæld	22.374	20.744
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>155.603</b>	<b>486.947</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>16.604.143</b>	<b>18.405.655</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.678.371</b>	<b>25.254.222</b>
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2022 DKK	2021 DKK
<hr/>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	5.221.915	5.221.915
	<u>5.221.915</u>	<u>5.221.915</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.244.679	347.450
Ændring i basisværdi, renteswap	1.947.426	683.316
Rest af årets resultat	224.474	213.913
	<u>3.416.580</u>	<u>1.244.679</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>8.638.495</u>	<u>6.466.594</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	381.973	328.213
Reserveret i året	53.760	53.760
	<u>435.733</u>	<u>381.973</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>435.733</u>	<u>381.973</u>
<b>Andre reserver</b>	<u>435.733</u>	<u>381.973</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.074.228</u>	<u>6.848.567</u>

## A/B Fuglsangsparken

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2022	2022	2021	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
<b>1</b>	<b>Indtægter, andelshavere</b>				
	Boligafgift (og fællesudgifter)	974.720	973.670	973.670	973.660
	<b>I alt</b>	<b>974.720</b>	<b>973.670</b>	<b>973.670</b>	<b>973.660</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				
	Ejendomsskatter	23.494	23.500	22.954	23.500
	Forsikringer	29.650	29.500	27.830	31.500
	<b>I alt</b>	<b>53.144</b>	<b>53.000</b>	<b>50.784</b>	<b>55.000</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>				
	Renovation	43.059	43.100	43.059	42.000
	<b>I alt</b>	<b>43.059</b>	<b>43.100</b>	<b>43.059</b>	<b>42.000</b>
<b>4</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>				
	Rengøring, trappevask mv.	0	0	1.748	0
	Snerydning	0	0	1.280	0
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.028</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				
	Drift af maskiner	3.967	0	5.052	0
	Elektriker	2.854	0	6.513	0
	Tømrer	0	0	1.012	0
	VVS	15.187	0	17.391	0
	Kloak og faldstammer	4.170	0	2.563	0
	Haveanlæg	1.139	0	994	0
	Fælles gadebelysning	0	5.000	0	0
	Garager	1.402	0	1.521	0
	Budget	0	52.000	0	52.000
	<b>I alt</b>	<b>28.719</b>	<b>57.000</b>	<b>35.044</b>	<b>52.000</b>
<b>6</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>				
	Administrationshonorar	20.470	20.400	19.953	21.700
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.794	13.100	12.838	13.500
	Gebyrer m.v.	2.515	2.300	2.002	2.500
	Omkostninger til hjemmeside	1.365	0	59	1.400
	<b>I alt</b>	<b>38.143</b>	<b>35.800</b>	<b>34.852</b>	<b>39.100</b>
<b>7</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.579	6.000	4.564	6.000
	Gaver og blomster	1.245	3.000	3.325	3.000
	<b>I alt</b>	<b>4.824</b>	<b>9.000</b>	<b>7.889</b>	<b>9.000</b>

## A/B Fuglsangsparken

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2023
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK	DKK (ej revideret)
<b>8</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renteudgifter, bank	730	0	603	0
	Prioritetsrenter og bidrag	186.885	138.100	149.421	545.400
	Betaling vedrørende renteswap	340.983	380.000	381.317	-27.000
	<b>I alt</b>	<b>528.597</b>	<b>518.100</b>	<b>531.341</b>	<b>518.400</b>

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK			
<b>9</b>	<b>Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.</b>					
	Kostpris pr. 1. januar	23.956.156	23.978.566			
	Afgang	0	-22.410			
	<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>23.956.156</b>	<b>23.956.156</b>			
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>23.956.156</b>	<b>23.956.156</b>			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	21.300.000	21.300.000			
<b>10</b>	<b>Renteswap, Dagsværdi</b>					
	Rentesikringsaftale, opr. 13.000.000	276.481	0			
	<b>I alt</b>	<b>276.481</b>	<b>0</b>			
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>					
	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.					
<b>11</b>	<b>Likvide beholdninger</b>					
	Nordea 7563 380122	1.059.863	911.553			
	Nordea 8980 743846	385.870	386.513			
	<b>I alt</b>	<b>1.445.734</b>	<b>1.298.066</b>			
<b>12</b>	<b>Prioritetsgæld</b>					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
	Nordea, opr. 13.000.000	125.970	0	13.011.050	13.000.000	13.000.000
	Nordea, opr. 3.976.000	60.915	132.197	2.589.907	3.581.769	3.713.966
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>186.885</b>	<b>132.197</b>	<b>15.600.957</b>	<b>16.581.769</b>	<b>16.713.966</b>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
	Kort del af gæld (under 1 år)				133.229	132.197
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				16.448.540	16.581.769
					<b>16.581.769</b>	<b>16.713.966</b>
	<b>Restgæld efter 5 år</b>				<b>14.843.242</b>	<b>15.573.122</b>
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>					
	Nordea, opr. 13.000.000, CIBOR6 afdragsfrit, Restløbetid 24½ år, afvikling begynder 1. juli 2027.					
	Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 24½ år.					

A/B Fuglsangsparken

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>13</b>	<b>Øvrig gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.500	12.800
	Kreditorer	<u>8.874</u>	<u>7.944</u>
	<b>I alt</b>	<u><b>22.374</b></u>	<u><b>20.744</b></u>



## **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. vedtægterne 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 2022 ikke optaget lån med personligt hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. 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.

**Beregning af andelsværdi****Note 15 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 12:

	2022 DKK	2022 DKK
<b>Opgjort på baggrund af anskaffelsessum</b>		
Egenkapital før korrektion		8.638.495
Reguleret egenkapital til kostpris		8.638.495
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.638.495
Renteswaps, dagsværdi	-276.481	-276.481
Reguleret egenkapital		8.362.014
Reguleret egenkapital	8.362.014	
Værdi af indskudt andelskrone	5.221.915	1,60
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		1,56

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelsværdi DKK 31.12.2021	Værdiregulering DKK 31.12.2022	Andelsværdi DKK 31.12.2022
1	Pramdragervej	1	1.760	508.596	14.030	522.626
2	Pramdragervej	2	1.760	508.596	14.030	522.626
3	Pramdragervej	3	1.760	508.596	14.030	522.626
4	Pramdragervej	4	1.760	508.596	14.030	522.626
5	Pramdragervej	5	1.760	508.596	14.030	522.626
6	Pramdragervej	6	1.760	508.596	14.030	522.626
7	Pramdragervej	7	1.760	508.596	14.030	522.626
8	Pramdragervej	8	1.760	508.596	14.030	522.626
9	Pramdragervej	9	1.760	508.596	14.030	522.626
10	Pramdragervej	10	1.760	508.596	14.030	522.626
11	Pramdragervej	11	1.760	508.596	14.030	522.626
12	Pramdragervej	12	1.760	508.596	14.030	522.626
13	Pramdragervej	13	1.760	508.596	14.030	522.626
14	Pramdragervej	14	1.760	508.596	14.030	522.626
15	Pramdragervej	15	1.760	508.596	14.030	522.626
16	Pramdragervej	17	1.760	508.596	14.030	522.626
			<b>28.160</b>	<b>8.137.539</b>	<b>224.474</b>	<b>8.362.014</b>

## Nøgleoplysninger

### Note 16 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. 1392 af 14. juni 2021 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:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. **31-12-2022**

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	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
<b>B6 I alt</b>	<b>16</b>	<b>1.760</b>	<b>1.760</b>	<b>1.760</b>

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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. vedtægterne.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2004

**Nøgleoplysninger**

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne med deres indskud, samt for de lån i kreditforeningen eller pengeinstitutter der optages, hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata. Der er pr. 31. december 2022 ikke optaget lån med personligt hæftelse.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi Ejendomsværdi (F2) divide- pr. 31.12.2022 ret med m2 ultimo året i alt DKK	(B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.956.156	13.611

Forklaring på udregning	Anvendt værdi Andre reserver (F3) divideret pr. 31.12.2022 med m2 ultimo året i alt (B6) DKK	DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	435.733	248

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,8%

	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

## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> 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

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m <sup>2</sup>	2021 DKK pr. m <sup>2</sup>	2022 DKK pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	141	152	158

	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.751	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.456	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	13.207	K1+K2

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m <sup>2</sup>	2021 DKK pr. m <sup>2</sup>	2022 DKK pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	20	16
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	20	16

## Nøgleoplysninger

### 4. Finansielle forhold

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)	31,8%

### 4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	74	75	75

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Fuglsangsparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

### 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

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

### Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens 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 foreningens ejendom.

#### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." 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 ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver mv. 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 foreningens ejendom mv.

#### Prioritetsgæld

---



## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden,

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.