

A/B Fuglsangsparken

Østergrave 4, 8900 Randers C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2024.

Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B Fuglsangsparken Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 29 45 31 36 Etableret: 1. september 2003 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejendommen	Matrikelnr: 14 cæ Vorup By m.fl.
Bestyrelse	Trine Jørgensen, Formand Niels Paakjær Bech-Larsen Steen Strange Nielsen Dorthe Knudsen Claus Stenum Jensen
Administrator	Lou Advokatfirma P/S Østergrave 4 8900 Randers C
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. april 2024

Bestyrelsen

Trine Jørgensen
Formand

Niels Paakjær Bech-Larsen

Steen Strange Nielsen

Dorthe Knudsen

Claus Stenum Jensen

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Fuglsangsparken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Randers, den 29. april 2024

Administrator

Lou Advokatfirma P/S
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 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen 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

A/B Fuglsangsparken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 andelsboligforeningen 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Randers, den 29. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Kurt Telling Jørgensen

registreret revisor
mne741

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Fuglsangsparken 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

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter 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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." 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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte 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 renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens 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, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § X, 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	975.021	973.660	919.900	974.722
Indtægter i alt	975.021	973.660	919.900	974.722
2 Ejendomsskat og forsikringer	-54.967	-55.000	-54.600	-53.144
3 Forbrugsafgifter	-41.960	-42.000	-47.800	-43.059
4 Renholdelse og udenomsarealer	-1.875	0	0	0
5 Vedligeholdelse, løbende	-14.430	-52.000	-52.000	-28.719
6 Administrationsomkostninger	-47.917	-48.100	-50.700	-42.968
Omkostninger i alt	-161.149	-197.100	-205.100	-167.890
Resultat før finansielle poster	813.872	776.560	714.800	806.832
7 Finansielle indtægter	87.244	0	0	0
8 Finansielle omkostninger	-631.881	-518.400	-558.400	-528.598
Finansielle poster netto	-544.637	-518.400	-558.400	-528.598
Resultat før skat	269.235	258.160	156.400	278.234
Årets resultat	269.235	258.160	156.400	278.234
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	53.760	53.760	53.760	53.760
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	215.475	204.400	102.640	224.474
Disponeret i alt	269.235	258.160	156.400	278.234
Årets resultat	269.235	258.160	156.400	278.234
Betalte prioritetsafdrag	-133.229	-133.200	-134.300	-132.197
Likviditetsresultat i alt	136.006	124.960	22.100	146.037

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
Omsætningsaktiver			
	Renteswap	<u>0</u>	<u>276.481</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>276.481</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.575.588</u>	<u>1.445.733</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.575.588</u>	<u>1.722.214</u>
	Aktiver i alt	<u>25.531.744</u>	<u>25.678.370</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note			
Egenkapital			
	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	3.319.846	3.416.579
	Egenkapital før andre reserver	<u>8.541.761</u>	<u>8.638.494</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	489.493	435.733
	Andre reserver	<u>489.493</u>	<u>435.733</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.031.254</u>	<u>9.074.227</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	16.314.271	16.448.540
12	Renteswap	17.864	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.332.135</u>	<u>16.448.540</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	152.133	133.229
13	Anden gæld	16.222	22.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>168.355</u>	<u>155.603</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.500.490</u>	<u>16.604.143</u>
	Passiver i alt	<u>25.531.744</u>	<u>25.678.370</u>
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	<u>5.221.915</u>	<u>5.221.915</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	3.416.580	2.915.624
Ændring i basisværdi, renteswap	-312.209	276.481
Restandel af årets resultat	215.475	224.474
	<u>3.319.846</u>	<u>3.416.579</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.541.761</u>	<u>8.638.494</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	435.733	381.973
Reserveret i året	53.760	53.760
	<u>489.493</u>	<u>435.733</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>489.493</u>	<u>435.733</u>
Andre reserver i alt	<u>489.493</u>	<u>435.733</u>
Egenkapital i alt	<u>9.031.254</u>	<u>9.074.227</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift (og fællesudgifter)	975.021	973.660	919.900	974.722
	975.021	973.660	919.900	974.722
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	23.557	23.500	22.100	23.494
Forsikringer	31.410	31.500	32.500	29.650
	54.967	55.000	54.600	53.144
3. Forbrugsafgifter				
Renovation	41.960	42.000	47.800	43.059
	41.960	42.000	47.800	43.059
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Snerydning	1.875	0	0	0
	1.875	0	0	0
5. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af maskiner	402	0	0	3.967
Elektriker	1.184	0	0	2.854
VVS	10.413	0	0	15.187
Småanskaffelser	2.078	0	0	0
Kloakarbejde	0	0	0	4.170
Gårdsplads og vej	353	0	0	1.139
Garager	0	0	0	1.402
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	52.000	52.000	0
	14.430	52.000	52.000	28.719

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	21.699	21.700	21.800	20.470
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.344	13.500	14.000	13.794
Gebyrer m.v.	3.530	2.500	4.500	2.515
Generalforsamling	4.175	6.000	6.000	3.579
Gaver og blomster	2.803	3.000	3.000	1.245
Omkostninger til hjemmeside	1.366	1.400	1.400	1.365
	47.917	48.100	50.700	42.968
7. Finansielle indtægter				
Betaling vedrørende renteswap	87.244	0	0	0
	87.244	0	0	0
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	631.881	545.400	717.400	186.885
Betaling vedrørende renteswap	0	-27.000	-159.000	340.983
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	730
	631.881	518.400	558.400	528.598

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
10. Likvide beholdninger		
Nordea 7563 380122	189.718	1.059.863
Nordea 8980 743846	385.870	385.870
Nordea 9035730033	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.575.588</u>	<u>1.445.733</u>

Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter					
Nordea opr. 13.000.000	458.250	0	13.090.870	13.000.000	13.000.000
Nordea opr. 3.976.000	<u>58.711</u>	<u>133.229</u>	<u>2.661.194</u>	<u>3.448.540</u>	<u>3.581.769</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>16.448.540</u>	<u>16.581.769</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>516.961</u>	<u>133.229</u>	<u>15.752.064</u>	<u>16.448.540</u>	<u>16.581.769</u>
Betalte renter	<u>516.961</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				134.269	133.229
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>16.314.271</u>	<u>16.448.540</u>
				<u>16.448.540</u>	<u>16.581.769</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>15.027.554</u>	<u>14.843.242</u>
Nordea, opr. 13.000.000, CIBOR6 afdragsfrit, Restløbetid 23½ år, afvikling begynder 1. juli 2027.					
Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 23½ år.					
12. Renteswap					
Rentesikringsaftale, opr. 13.000.000				<u>35.728</u>	<u>0</u>
Renteswap i alt				<u>35.728</u>	<u>0</u>
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt				17.864	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>17.864</u>	<u>0</u>
				<u>35.728</u>	<u>0</u>

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.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
13. Anden gæld		
Revisor	14.000	13.500
Omkostninger	<u>2.222</u>	<u>8.874</u>
	<u>16.222</u>	<u>22.374</u>

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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 2023 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring

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

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.

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.760	1.760	16	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 m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.760	1.760	16	1.760

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)	(anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E2 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 2023 ikke optaget lån med personligt hæftelse.

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.956.156	13.611	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	489.493	278	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	62.610 * 12 /	1.760	427
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.760	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.760	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	0	158	153

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	4.874		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.480		
K3	Teknisk andelsværdi	13.354		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	16	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	16	8
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	75	75	76

Noter

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.541.761
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	35.728
	8.577.489

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	5.221.915
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	1,64
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18-04-2023)	1,60
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andels- type (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Pramdragervej 1	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 2	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 3	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 4	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 5	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 6	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 7	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 8	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 9	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 10	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 11	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 12	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 13	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 14	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 15	326.370	536.094	536.094
Pramdragervej 16	326.370	536.094	536.094
	5.221.920	8.577.504	8.577.504

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

5	15
---	----

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Toft Olesen

Administrator

Serienummer: e9eb94d0-9535-4633-97a8-fbc20ec69c98

IP: 195.215.xxx.xxx

2024-10-14 06:53:23 UTC



Claus Stenum Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dc097033-5397-4051-b601-f0cc84d58f44

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-10-16 11:33:03 UTC



Niels Paakjær Bech-Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05dfa7a0-3791-477f-924d-790667beb9ae

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-10-16 12:24:26 UTC



Steen Strange Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc125dc2-30d4-4050-b8e4-ec05465f302d

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-10-16 14:05:04 UTC



Dorte Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c12ac408-d966-425e-a82e-bad9c0ad00ff

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-10-18 16:22:35 UTC



Dorte Trine Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87151002-ac81-43b9-9d36-cf20ab837792

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-10-20 16:31:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: M3153-SNN2Q-HMDQS-5GGTE-C1381-GGLN5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kurt Telling Jørgensen

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Registreret revisor

Serienummer: 180dcae-5674-4f37-bb6d-b02a5b41aa70

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-10-21 05:31:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**