

Andelsboligforeningen Fuglsangsparken
c/o Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer 29 45 31 36

Årsrapport 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den



Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelses- og administratorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	17
Beregning af andelsværdi	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Fuglsangsparken
c/o Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer: 29 45 31 36
Hjemstedskommune: Randers
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Stiftelsesår: 1. september 2003

Formål

At eje og administrere ejendommen for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken.

Bestyrelse

Trine Jørgensen, formand
Dorthe Knudsen
Claus Stenum Jensen
Niels Paakjær Bech-Larsen
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

Bestyrelses- og administratørberetning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken.

Årsrapporten er ifølge lovens § 5, stk. 1, og § 6, og andelsboligforeningens vedtægter.

Der er foretaget optælling af aktier og passiver og finansstillestilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Der er efter regnskabsrets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansstillestilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 17. april 2020

Bestyrelsen:

Mette Foged
Formand

Niels Paakjær Bech-Larsen
Nils Paakjær Bech-Larsen

Dorthe Knudsen
Dorthe Knudsen

Steen Nielsen
Steen Nielsen

Claus Stenum Jensen
Claus Stenum Jensen

Som administrator for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrativt og økonomisk ledelse af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2019. Ud fra vores administration og ledelse af andelsboligforeningen er det vores opfattelse, at den af os opstillede bogføringsbalance for 2019 er i overensstemmelse med andelsboligforeningens aktiviteter i regnskabsåret.

Randers, 17. april 2020

Administrator

Lou Advokatfirma
Jan Toft Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fuglsangsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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.

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, 17. april 2020

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR 31 77 85 30

Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2019 DKK	2019 DKK	2018 DKK	2020 DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)	
Perioden 1. januar - 31. december					
1	Boligafgift	973.670	973.660	973.670	973.660
	Øvrige indtægter	8.496	11.300	11.328	9.000
	Indtægter	982.166	984.960	984.998	982.660
2	Ejendomsskat og forsikringer	47.301	47.400	44.846	49.200
3	Forbrugsafgifter	39.932	42.750	36.054	42.880
4	Vedligeholdelse, løbende	33.764	41.500	34.298	53.500
5	Vedligeholdelse og renovering	217.707	0	0	0
6	Administrationsomkostninger	32.077	35.000	34.772	35.000
7	Øvrige foreningsomkostninger	11.203	8.000	6.101	9.000
	Omkostninger i alt	381.984	174.650	156.071	189.580
	Resultat før finansielle poster	600.182	810.310	828.927	793.080
8	Finansielle omkostninger	684.456	620.000	621.719	463.000
	Finansielle poster i alt	684.456	620.000	621.719	463.000
	Årets resultat	-84.274	190.310	207.208	330.080
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	-217.707	0	0	0
	Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	53.760	53.760	53.760	53.760
	Overført til reserver i alt	-163.947	53.760	53.760	53.760
	Betalte prioritetsafdrag	103.362	102.000	101.200	131.000
	Overført restandel af årets resultat	-23.689	34.550	52.248	145.320
	Overført til egenkapital i alt	79.673	136.550	153.448	276.320
	Disponeret i alt	-84.274	190.310	207.208	330.080

Andelsboligforeningen Fuglsangsparken

Note	Balance	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver pr. 31. december 2019			
9	Ejendommen	23.978.566	23.978.566
	Materielle anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Restance, andelshavere	0	11.049
	Tilgodehavender	0	11.049
10	Likvide beholdninger	1.014.205	1.108.796
	Omsætningsaktiver	1.014.205	1.119.845
	Aktiver i alt	24.992.771	25.098.411

Note	Balance	2019 DKK	2018 DKK
Passiver pr. 31. december 2019			
11	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	41.913	287.997
	Egenkapital	5.263.828	5.509.912
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	274.453	438.400
	Andre reserver	274.453	438.400
	Egenkapital inkl. andre reserver	5.538.281	5.948.312
13	Prioritetsgæld	19.441.132	19.138.099
	Langfristede gældsforpligtelser	19.441.132	19.138.099
14	Anden gæld	13.358	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.358	12.000
	Gældsforpligtelser i alt	19.454.490	19.150.099
	Passiver i alt	24.992.771	25.098.411
15	Eventualforpligtelser		
16	Sikkerhedsstillelser		
17	Hæftelser		
18	Garantier		
19	Nøgleoplysninger		
20	Beregning af andelsværdi		

1	Øvrige indtægter				
	Antennebidrag	8.496	11.300	11.328	9.000
	Øvrige indtægter i alt	8.496	11.300	11.328	9.000
2	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	20.837	20.900	18.974	22.100
	Ejendomsforsikring	18.310	18.700	18.190	27.100
	Øvrige forsikringer	8.154	7.800	7.682	0
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	47.301	47.400	44.846	49.200
3	Forbrugsafgifter				
	Renovation	31.320	31.300	24.600	33.880
	Kabel TV	8.612	11.450	11.454	9.000
	Forbrugsafgifter i alt	39.932	42.750	36.054	42.880
4	Vedligeholdelse, løbende				
	VVS	28.983	0	32.906	0
	Haveanlæg	1.768	0	1.099	1.500
	Drift af driftsmidler	2.303	0	293	0
	Diverse	710	0	0	0
	Budget	0	41.500	0	52.000
	Vedligeholdelse, løbende i alt	33.764	41.500	34.298	53.500
5	Vedligeholdelse og renovering				
	Renovering jf. generalforsamlingsbe- sluttet	217.707	0	0	0
	Vedligeholdelse og renovering i alt	217.707	0	0	0
6	Administrationsomkostninger				
	Administrationshonorar	19.865	21.000	19.710	21.000
	Revision og regnskabsmæssig assi- stance	10.044	12.000	12.500	12.000
	Gebyrer m.v.	1.796	2.000	1.839	2.000
	Omkostninger til hjemmeside	372	0	723	0
	Administrationsomkostninger i alt	32.077	35.000	34.772	35.000
7	Øvrige foreningsomkostninger				
	Generalforsamling og møder	5.737	5.000	4.696	6.000
	Gaver og blomster	5.466	3.000	1.405	3.000
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	11.203	8.000	6.101	9.000

8 Finansielle omkostninger

Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med låneomlægning	58.309	0	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	211.729	233.000	234.942	66.000
Betaling vedrørende renteswap	393.052	387.000	386.777	397.000
Låneomkostninger	21.366	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	684.456	620.000	621.719	463.000

Noter

9	Ejendommen		
	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
10	Likvide beholdninger		
	Nordea 6888 999068	300.000	300.000
	Nordea 7563 380122	427.108	522.660
	Nordea 8980 743846	286.136	286.136
	Omprioriteringskonto	961	0
	Likvide beholdninger i alt	1.014.205	1.108.796
11	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	2.427.372	2.273.924
	Betalte prioritetsafdrag	103.362	101.200
	Rest af årets resultat	-23.689	52.248
	Dagsværdi renteswap	-2.465.132	-2.139.375
	Overført resultat m.v. i alt	2.507.045	2.427.372
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	438.400	384.640
	Overført	-163.947	53.760
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	274.453	438.400
13	Prioritetsgæld		
	Nordea, opr. 4.150.000, kontantlån 2%, restløbetid 28½ år	0	3.998.724
	Nordea, opr. 13.000.000, obl.lån v.rt inkonv.,restløbetid 27½ år	13.000.000	13.000.000
	Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 27½ år	3.976.000	0
	Renteswap	2.465.132	2.139.375
	Prioritetsgæld i alt	19.441.132	19.138.099
	Kursværdi af prioritetsgæld	16.929.676	17.100.204

Aftale om rentesikring (renteloft)

Andelsboligforeningen har indgået en renteloftaftale med Nordea, hvor foreningen betaler en fast rente på 2,82% for lånet med en hovedstol på DKK 13.000.000, samtidig modtager foreningen en variabel rente svarende til CIBOR 6M. Markedsværdien af denne aftale er pr.31. december 2019 negativ med DKK 2.465.132. Rentesikringsaftalen har udløb den 31. december 2026.

Noter

14	Anden gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	11.200	12.000
	Kreditorer	2.158	0
	Anden gæld i alt	13.358	12.000

16 Eventualforpligtelser

Ingen.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommen:

Nordea, realkreditpantebreve	DKK	21.126.000
Ejendommen er værdiansat til	DKK	23.978.566

18 Hæftelser

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.

Der er pr. 31. december 2019 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i felt E1 og E2 i noten for nøgleoplysninger.

19 Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti overfor andelshaverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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

Boligafgift og lejeindtægt 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 med fradrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Værdien af rentesikringen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

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

Nøgleoplysninger

Note 22 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om andelsboligforeningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende nøgleoplysninger

	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2017
	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

Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	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 2019 ikke optaget lån med personlig hæftelse.		

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

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2019 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. 31.12.2019 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	274.453	156

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,14%

Sæt kryds		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

Andelsboligforeningens drift

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1+B2)			DKK pr. m ²
H1	Boligafgift	62.610	x 12	/ 1760	427
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1760	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1760	0

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019	2018	2017
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-48	118	182

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.391	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	10.477	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.868	K1+K2

Nøgleoplysninger

Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og re- novering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2019	2018	2017
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	19	19	3
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	124	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	143	19	3

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
	2019	2018	2017
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	59	58	72

Nøgleoplysninger

Øvrige nøgletal

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.102	12.102
Anskaffelsessum (kostpris)	13.624	13.624
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.477	10.477
Forslået andelsværdi	4.391	4.391
Reserver uden for andelsværdi	156	156
		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		427
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		11
Finansielle poster, netto		59
Afdrag		9
I alt		100
		<hr/>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Beregning af andelsværdi

Note 23 Beregning af Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligloven samt vedtægterne.

Ifølge andelsboligloven skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende tre metoder: Anskaffelsespris, valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering.

De tre værdiansættelsesmetoder beskrives nedenfor og derefter vises de alternative beregninger.

Opgjort på baggrund af anskaffelsespris

Denne metode er baseret på det beløb som ejendommens kostpris udgjorde ved opførelsen/anskaffelsen med tillæg af senere forbedringer.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til pantebrevsrestgæld.

Opgjort på baggrund af valuarvurdering

Ved en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom er det ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er udgangspunktet for vurderingen. Denne vurdering foretages af en valuar. En valuarvurdering må ikke være mere end 18 måneder gammel. En foretaget valuarvurdering må kun anvendes ved én regnskabsafslæggelse.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Andelsværdien beregnes ikke, da der ikke er indhentet en valuarvurdering.

Opgjort på grundlag af den offentlige vurdering

Den offentlige ejendomsvurdering udarbejdes af SKATs vurderingsmyndighed.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Beregning af andelsværdi

	2019	2019
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.263.828
Ejendommens anskaffelsessum	23.978.566	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	0
Prioritetsgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	19.441.132	
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-16.976.000	2.465.132
		7.728.960
Værdi af indskudt andelskrone		1,48
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		7.649.287

Beregning af andelsværdi

	2019 DKK	2019 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.263.828
Ejendommens offentlige vurdering	21.300.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	-2.678.566
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.441.132	
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.929.676	2.511.456
		5.096.718
Værdi af indskudt andelskrone		0,98
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		7.649.287

Bestyrelsens indstilling

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der som udgangspunkt er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, medmindre der i perioden mellem to ordinære generalforsamlinger er indikationer på et væsentligt fald i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller at ejendommens anskaffelsessum anvendes som metode til værdiansættelse jf. Andelsboligforeningsloven § 5 stk. 2, litra A.

Beregning af andelsværdi

		Andelenes værdi DKK	Værdi- regulering DKK	Andelenes værdi DKK
Nr.	Andelshaver	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019
1	Pramdragervej 1	458.000	25.060	483.060
2	Pramdragervej 2	458.000	25.060	483.060
3	Pramdragervej 3	458.000	25.060	483.060
4	Pramdragervej 4	458.000	25.060	483.060
5	Pramdragervej 5	458.000	25.060	483.060
6	Pramdragervej 6	458.000	25.060	483.060
7	Pramdragervej 7	458.000	25.060	483.060
8	Pramdragervej 8	458.000	25.060	483.060
9	Pramdragervej 9	458.000	25.060	483.060
10	Pramdragervej 10	458.000	25.060	483.060
11	Pramdragervej 11	458.000	25.060	483.060
12	Pramdragervej 12	458.000	25.060	483.060
13	Pramdragervej 13	458.000	25.060	483.060
14	Pramdragervej 14	458.000	25.060	483.060
15	Pramdragervej 15	458.000	25.060	483.060
16	Pramdragervej 17	458.000	25.060	483.060
	I alt	7.328.000	400.960	7.728.960