

# A/B Fuglsangsparken

Østergrave 4, 8900 Randers C

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2025.

---

Jan Toft Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B Fuglsangsparken Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 29 45 31 36 Etableret: 1. september 2003 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 14 cæ Vorup By m.fl.
<b>Bestyrelse</b>	Trine Jørgensen, Formand Niels Paakjær Bech-Larsen Steen Strange Nielsen Dorthe Knudsen Claus Stenum Jensen
<b>Administrator</b>	Lou Advokatfirma P/S Østergrave 4 8900 Randers C
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 30. april 2025

### 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 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Randers, den 30. april 2025

### **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 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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, den 30. april 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Jesper Thorup**

registreret revisor  
mne680



## 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 foretaget 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 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 12, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets 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	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
1 Indtægter, andelshavere	919.908	919.900	919.900	973.671
2 Øvrige indtægter	1.050	0	1.000	1.350
<b>Indtægter i alt</b>	<b>920.958</b>	<b>919.900</b>	<b>920.900</b>	<b>975.021</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-54.514	-54.600	-60.200	-54.967
4 Forbrugsafgifter	-47.720	-47.800	-52.000	-41.960
5 Renholdelse og udenomsarealer	-5.625	0	-6.000	-1.875
6 Vedligeholdelse, løbende	-30.624	-52.000	-75.000	-14.430
7 Administrationsomkostninger	-48.653	-50.700	-51.350	-47.917
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-187.136</b>	<b>-205.100</b>	<b>-244.550</b>	<b>-161.149</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>733.822</b>	<b>714.800</b>	<b>676.350</b>	<b>813.872</b>
8 Finansielle indtægter	170.487	0	0	87.244
9 Finansielle omkostninger	-701.809	-558.400	-558.400	-631.881
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-531.322</b>	<b>-558.400</b>	<b>-558.400</b>	<b>-544.637</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>202.500</b>	<b>156.400</b>	<b>117.950</b>	<b>269.235</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>202.500</b>	<b>156.400</b>	<b>117.950</b>	<b>269.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	53.760	53.760	53.760	53.760
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	148.740	102.640	87.190	215.475
<b>Disponeret i alt</b>	<b>202.500</b>	<b>156.400</b>	<b>140.950</b>	<b>269.235</b>
Årets resultat	202.500	156.400	117.950	269.235
Betalte prioritetsafdrag	-134.269	-134.300	-135.300	-133.229
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>68.231</b>	<b>22.100</b>	<b>-17.350</b>	<b>136.006</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
10	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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>23.956.156</b></u>	<u><b>23.956.156</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
11	Likvide beholdninger	<u>2.250.184</u>	<u>1.575.588</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.250.184</b></u>	<u><b>1.575.588</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>26.206.340</b></u>	<u><b>25.531.744</b></u>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
Overført resultat m.v.	3.366.458	3.319.846
Egenkapital før andre reserver	<u>8.588.373</u>	<u>8.541.761</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	597.013	489.493
Andre reserver	<u>597.013</u>	<u>489.493</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.185.386</u></b>	<b><u>9.031.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	16.178.954	16.314.271
13 Renteswap	68.928	17.864
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.247.882</u>	<u>16.332.135</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	204.245	152.133
Mellemregning med andelshavere	554.827	0
14 Anden gæld	<u>14.000</u>	<u>16.222</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>773.072</u>	<u>168.355</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.020.954</u></b>	<b><u>16.500.490</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.206.340</u></b>	<b><u>25.531.744</u></b>
<b>15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>16 Nøgleoplysninger</b>		
<b>17 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitaloppgørelse 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	<u>5.221.915</u>	<u>5.221.915</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	3.319.846	3.416.580
Ændring i basisværdi, renteswap	-102.128	-312.209
Restandel af årets resultat	148.740	215.475
	<u>3.366.458</u>	<u>3.319.846</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>8.588.373</u></b>	<b><u>8.541.761</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	489.493	435.733
Reserveret i året	107.520	53.760
	<u>597.013</u>	<u>489.493</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>597.013</u></b>	<b><u>489.493</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>597.013</u></b>	<b><u>489.493</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.185.386</u></b>	<b><u>9.031.254</u></b>



## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>				
Boligafgift (og fællesudgifter)	919.908	919.900	919.900	973.671
	<b>919.908</b>	<b>919.900</b>	<b>919.900</b>	<b>973.671</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Ventelistegebyrer	1.050	0	1.000	1.350
	<b>1.050</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.350</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	22.098	22.100	24.000	23.557
Forsikringer	32.416	32.500	36.200	31.410
	<b>54.514</b>	<b>54.600</b>	<b>60.200</b>	<b>54.967</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	47.720	47.800	52.000	41.960
	<b>47.720</b>	<b>47.800</b>	<b>52.000</b>	<b>41.960</b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>				
Snerydning	5.625	0	6.000	1.875
	<b>5.625</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>1.875</b>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af maskiner	0	0	0	402
Elektriker	0	0	0	1.184
Tømrer	1.813	0	0	0
VVS	21.641	0	0	10.413
Småanskaffelser	3.895	0	0	2.078
Gårdsplads og vej	3.275	0	0	353
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	<u>0</u>	<u>52.000</u>	<u>75.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>30.624</u></b>	<b><u>52.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>14.430</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	21.809	21.800	22.100	21.699
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.625	14.000	15.250	14.344
Gebyrer m.v.	4.290	4.500	4.500	3.530
Generalforsamling	2.541	6.000	5.000	4.175
Gaver og blomster	3.902	3.000	3.000	2.803
Omkostninger til hjemmeside	1.486	1.400	1.500	1.366
	<b><u>48.653</u></b>	<b><u>50.700</u></b>	<b><u>51.350</u></b>	<b><u>47.917</u></b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	27.118	0	0	0
Betaling vedrørende renteswap	143.369	0	0	87.244
	<b><u>170.487</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>87.244</u></b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	701.809	717.400	717.400	631.881
Betaling vedrørende renteswap	0	-159.000	-159.000	0
	<b><u>701.809</u></b>	<b><u>558.400</u></b>	<b><u>558.400</u></b>	<b><u>631.881</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>23.956.156</u>	<u>23.956.156</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>23.956.156</u></b>	<b><u>23.956.156</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.956.156</u></b>	<b><u>23.956.156</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 7563 380122	864.314	189.718
Nordea 8980 743846	385.870	385.870
Nordea 9041 938215	1.000.000	0
Nordea 9035 730033	0	1.000.000
	<u>2.250.184</u>	<u>1.575.588</u>

## Noter

				<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>					
Nordea opr. 13.000.000	645.320	0	13.078.000	13.000.000	13.000.000
Nordea opr. 3.976.000	<u>56.489</u>	<u>134.269</u>	<u>2.608.107</u>	<u>3.314.271</u>	<u>3.448.540</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>16.314.271</u>	<u>16.448.540</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>701.809</u></b>	<b><u>134.269</u></b>	<b><u>15.686.107</u></b>	<b><u>16.314.271</u></b>	<b><u>16.448.540</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>701.809</u></b>				

### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	135.317	134.269
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>16.178.954</u>	<u>16.314.271</u>
	<b><u>16.314.271</u></b>	<b><u>16.448.540</u></b>

Nordea, opr. 13.000.000, CIBOR6 afdragsfrit, Restløbetid 22½ år, afvikling begynder 1. juli 2027.  
 Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 22½ år.

### 13. Renteswap

Rentesikringsaftale, opr. 13.000.000	<u>137.856</u>	<u>35.728</u>
<b>Renteswap i alt</b>	<b><u>137.856</u></b>	<b><u>35.728</u></b>
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	68.928	17.864
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>68.928</u>	<u>17.864</u>
	<b><u>137.856</u></b>	<b><u>35.728</u></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.

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
Revisor	14.000	14.000
Omkostninger	<u>0</u>	<u>2.222</u>
	<b><u>14.000</u></b>	<b><u>16.222</u></b>

## 15. 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 2024 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. 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.

## 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.

## Noter

### 16. 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 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 2024 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

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.956.156	13.611	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	597.013	339	

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<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	62.610	* 12 /	427
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	158	153	115



## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	4.958
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	<u>8.392</u>
K3	Teknisk andelsværdi	<u>13.350</u>

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	8	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>16</u>	<u>8</u>	<u>17</u>

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	75	76	76

## Noter

### 17. 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	8.588.373
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	137.856
	<b>8.726.229</b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

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

Værdi pr. fordelingstal	<b>1,67</b>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29-04-2024)	<b>1,64</b>
--	-------------

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	545.390	545.390
Pramdragervej 2	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 3	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 4	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 5	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 6	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 7	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 8	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 9	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 10	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 11	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 12	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 13	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 14	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 15	326.370	545.390	545.390
Pramdragervej 16	326.370	545.390	545.390
	<b>5.221.920</b>	<b>8.726.240</b>	<b>8.726.240</b>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

5	11
---	----