

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

CVR-nummer 29 45 31 36

**Årsrapport 2021
1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2022

Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Fuglsangsparken
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer: 29 45 31 36
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Stiftelsesdato: 1. september 2003
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen for A/B Fuglsangsparken.

Bestyrelse

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

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Administrator

Lou Advokater
Østergrave 4
8900 Randers C

Revision

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers

Kontaktperson

Kurt Telling Jørgensen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, 4. april 2022

Bestyrelsen:

Trine Jørgensen
Formand

Niels Paakjær Bech-Larsen

Steen Nielsen

Dorthe Knudsen

Claus Stenum Jensen

Administratørerklæring

Som administrator for A/B Fuglsangsparken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Randers C, 4. april 2022

Administrator:

Lou Advokater

Jan Toft Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Fuglsangsparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fuglsangsparken for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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, 4. april 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK	DKK (ej revideret)
Perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021					
1	Indtægter, andelshavere	973.670	973.670	973.670	973.670
	Indtægter	973.670	973.670	973.670	973.670
2	Ejendomsskat og forsikringer	50.784	50.900	48.331	53.000
3	Forbrugsafgifter	43.059	43.100	39.671	43.100
4	Renholdelse og udenomsarealer	3.028	0	0	0
5	Vedligeholdelse, løbende	35.044	57.000	63.404	57.000
6	Administrationsomkostninger	34.852	35.100	34.970	35.800
7	Øvrige foreningsomkostninger	7.889	9.000	5.947	9.000
	Omkostninger i alt	174.656	195.100	192.323	197.900
	Resultat før finansielle poster	799.014	778.570	781.347	775.770
8	Finansielle omkostninger	531.342	530.500	532.921	518.100
	Finansielle poster, netto	-531.342	-530.500	-532.921	-518.100
	Årets resultat	267.673	248.070	248.426	257.670
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	53.760	53.760	53.760	53.760
	Overført resultat	213.913	194.310	194.666	203.910
	Disponeret i alt	267.673	248.070	248.426	257.670
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	267.673	248.070	248.426	257.670
	Betalte prioritetsafdrag	-131.173	-131.200	-130.861	-132.200
	Likviditetsresultat i alt	136.500	116.870	117.565	125.470

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver pr. 31. december 2021			
9	Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.	<u>23.956.156</u>	<u>23.978.566</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>23.956.156</u>	<u>23.978.566</u>
	Anlægsaktiver	<u>23.956.156</u>	<u>23.978.566</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.298.066</u>	<u>1.135.836</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.298.066</u>	<u>1.135.836</u>
	Aktiver	<u>25.254.222</u>	<u>25.114.402</u>

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Passiver pr. 31. december 2021			
	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	1.244.679	347.450
	Egenkapital før andre reserver	6.466.594	5.569.365
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	381.973	328.213
	Andre reserver	381.973	328.213
	Egenkapital inkl. andre reserver	6.848.567	5.897.578
11	Prioritetsgæld	16.581.769	16.713.966
12	Renteswap	1.336.939	1.962.063
	Langfristede gældsforpligtelser	17.918.708	18.676.029
11	Prioritetsgæld	132.197	131.173
12	Renteswap	334.006	392.198
13	Øvrig gæld	20.744	17.424
	Kortfristede gældsforpligtelser	486.947	540.795
	Gældsforpligtelser	18.405.655	19.216.824
	Passiver i alt	25.254.222	25.114.402
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

	2021	2020
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	5.221.915	5.221.915
	<u>5.221.915</u>	<u>5.221.915</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	347.450	41.913
Ændring i basisværdi, renteswap	683.316	110.871
Rest af årets resultat	213.913	194.666
	<u>1.244.679</u>	<u>347.450</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.466.594</u>	<u>5.569.365</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	328.213	274.453
Reserveret i året	53.760	53.760
	<u>381.973</u>	<u>328.213</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>381.973</u>	<u>328.213</u>
Andre reserver	<u>381.973</u>	<u>328.213</u>
Egenkapital i alt	<u>6.848.567</u>	<u>5.897.578</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2021	2021	2020	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
1	Indtægter, andelshavere				
	Boligafgift (og fællesudgifter)	973.670	973.670	973.670	973.670
	I alt	973.670	973.670	973.670	973.670
2	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	22.954	23.000	21.284	23.500
	Forsikringer	27.830	27.900	27.047	29.500
	I alt	50.784	50.900	48.331	53.000
3	Forbrugsafgifter				
	Renovation	43.059	43.100	34.671	43.100
	Energimærkning	0	0	5.000	0
	I alt	43.059	43.100	39.671	43.100
4	Renholdelse og udenomsarealer				
	Rengøring, trappevask mv.	1.748	0	0	0
	Snerydning	1.280	0	0	0
	I alt	3.028	0	0	0
5	Vedligeholdelse, løbende				
	Drift af maskiner	5.052	0	2.187	0
	Elektriker	6.513	0	795	0
	Tømrer	1.012	0	250	0
	VVS	17.391	0	32.878	0
	Kloak og faldstammer	2.563	0	0	0
	Haveanlæg	994	0	1.494	0
	Murer	0	0	25.800	0
	Fælles gadebelysning	0	5.000	0	5.000
	Garager	1.521	0	0	0
	Budget	0	52.000	0	52.000
	I alt	35.044	57.000	63.404	57.000
6	Administrationsomkostninger				
	Administrationshonorar	19.953	21.000	19.966	20.400
	Revision og regnskabsmæssig assistance	12.838	12.100	13.219	13.100
	Gebyrer m.v.	2.002	2.000	1.726	2.300
	Omkostninger til hjemmeside	59	0	59	0
	I alt	34.852	35.100	34.970	35.800
7	Øvrige foreningsomkostninger				
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.564	6.000	2.990	6.000
	Gaver og blomster	3.325	3.000	2.957	3.000
	I alt	7.889	9.000	5.947	9.000

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2022
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK	DKK (ej revideret)
8	Finansielle omkostninger				
	Renteudgifter, bank	603	0	0	0
	Prioritetsrenter og bidrag	149.421	149.500	148.703	149.500
	Betaling vedrørende renteswap	381.317	381.000	384.218	380.000
	I alt	531.342	530.500	532.921	530.500

Note	Noter til balance		2021 DKK	2020 DKK		
9	Ejendommen matr. nr. 14 cæ Vorup By m.fl.					
	Kostpris pr. 1. januar		23.978.566	23.978.566		
	Afgang		-22.410	0		
	Kostpris pr. 31. december		23.956.156	23.978.566		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		23.956.156	23.978.566		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober		21.300.000	21.300.000		
10	Likvide beholdninger					
	Nordea 6888 999068		0	300.000		
	Nordea 7563 380122		911.553	548.739		
	Nordea 8980 743846		386.513	287.097		
	I alt		1.298.066	1.135.836		
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Nordea, opr. 13.000.000	86.320	0	13.057.200	13.000.000	13.000.000
	Nordea, opr. 3.976.000	63.101	131.173	3.534.049	3.713.966	3.845.139
	Prioritetsgæld i alt	149.421	131.173	16.591.249	16.713.966	16.845.139
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				132.197	131.173
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				16.581.769	16.713.966
					16.713.966	16.845.139
	Restgæld efter 5 år				15.573.122	16.042.581
	Informationer om indregnede lån:					
	Nordea, opr. 13.000.000, CIBOR6 afdragsfrit, Restløbetid 25½ år, afvikling begynder 1. juli 2027.					
	Nordea, opr. 3.976.000, kontantlån 0,5%, restløbetid 25½ år.					

Note	Noter til balance	2021	2020
		DKK	DKK
12	Renteswap, dagsværdi		
	Rentesikringaftale, opr. 13.000.000	1.670.945	2.354.261
	I alt	1.670.945	2.354.261
	Specifikation af renteswap i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	334.006	392.198
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.336.939	1.962.063
		1.670.945	2.354.261
	Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	0	393.272
	Informationer om indregnede lån:		
	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.		
13	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	12.800	12.400
	Kreditorer	7.944	5.024
	I alt	20.744	17.424

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

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

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Der er pr. 31. december 2021 ikke optaget lån med personligt hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

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

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

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

	2021 DKK	2021 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Egenkapital før korrektion		6.466.594
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>6.466.594</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.466.594
Renteswaps, dagsværdi	<u>1.670.945</u>	<u>1.670.945</u>
Reguleret egenkapital		<u>8.137.539</u>
Reguleret egenkapital	<u>8.137.539</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>5.221.915</u>	<u>1,56</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,52</u>

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelsværdi DKK 31.12.2020	Værdiregulering DKK 31.12.2021	Andelsværdi DKK 31.12.2021
1	Pramdragervej	1	1.760	495.227	13.370	508.596
2	Pramdragervej	2	1.760	495.227	13.370	508.596
3	Pramdragervej	3	1.760	495.227	13.370	508.596
4	Pramdragervej	4	1.760	495.227	13.370	508.596
5	Pramdragervej	5	1.760	495.227	13.370	508.596
6	Pramdragervej	6	1.760	495.227	13.370	508.596
7	Pramdragervej	7	1.760	495.227	13.370	508.596
8	Pramdragervej	8	1.760	495.227	13.370	508.596
9	Pramdragervej	9	1.760	495.227	13.370	508.596
10	Pramdragervej	10	1.760	495.227	13.370	508.596
11	Pramdragervej	11	1.760	495.227	13.370	508.596
12	Pramdragervej	12	1.760	495.227	13.370	508.596
13	Pramdragervej	13	1.760	495.227	13.370	508.596
14	Pramdragervej	14	1.760	495.227	13.370	508.596
15	Pramdragervej	15	1.760	495.227	13.370	508.596
16	Pramdragervej	17	1.760	495.227	13.370	508.596
			28.160	7.923.626	213.913	8.137.539

Nøgleoplysninger

Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Fuglsangsparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2021

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Boligafgiften for de enkelte lejligheder opgøres således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi jf. vedtægterne.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2004

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
<p><i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i></p> <p>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 2021 ikke optaget lån med personligt hæftelse.</p>		

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

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.956.156	13.611

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	381.973	217

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,6%

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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

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

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-48	141	152

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.624	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.720	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	14.344	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	19	36	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	124	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	143	36	20

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	59	74	75

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Fuglsangsparken for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

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

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraxis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom mv.

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Renteswap

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

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

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

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

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