

**Andelsboligforeningen Fuglsangparken
Pramdragervej
8940 Randers SV**

CVR-nummer 29 45 31 36

**Årsrapport 2017
1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 22. marts 2018

Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	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 Fuglsangparken
Pramdragervej
8940 Randers SV

CVR-nummer: 29 45 31 36
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Stiftelsesdato: 2003
Matrikelnummer: Vorup By, Vorup 0014cl m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Fuglsangparken.

Bestyrelse

Ivan Busk Jensen, formand
Mogens Jeppesen
Claus Stenum Jensen
Steen Nielsen
Dorthe Knudsen

Administrator

Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

Pengeinstitut

Nordea
Sct. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revision

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, 14. marts 2018

Bestyrelsen:


Ivan Busk Jensen, formand


Mogens Jeppesen


Claus Stenum Jensen


Steen Nielsen


Dorthe Knudsen

Som administrator for Andelsboligforeningen Fuglsangparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at den af os opstillede bogføringsbalance for 2017 giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret.

Randers SV, 14. marts 2018

Administrator:


(Lou-kædetfirma)
Jan Toft Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fuglsangparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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 aflægger 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 foreningens 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 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 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, 14. marts 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR 31 77 85 30



Kurt Telling Jørgensen
Registreret revisor

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2017	2017	2016	2018
		DKK	DKK	DKK	DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)	
Perioden 1. januar - 31. december					
1	Boligafgift	1.112.870	1.198.300	1.192.710	919.900
	Øvrige indtægter	11.328	65.088	65.088	65.060
	Indtægter	1.124.198	1.263.388	1.257.798	984.960
2	Ejendomsskat og forsikringer	43.273	44.200	40.581	44.900
3	Forbrugsafgifter	35.759	37.228	47.259	37.400
4	Renholdelse	47	8.000	0	0
5	Vedligeholdelse, løbende	5.874	32.000	27.319	32.000
6	Administrationsomkostninger	38.883	40.500	36.819	43.000
	Omkostninger i alt	123.836	161.928	151.978	157.300
	Resultat før finansielle poster	1.000.362	1.101.460	1.105.820	827.660
7	Finansielle omkostninger	680.764	887.000	887.825	655.820
	Finansielle poster i alt	680.764	887.000	887.825	655.820
	Årets resultat	319.598	214.460	217.995	171.840
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	53.760	53.760	53.760	53.760
	Overført til reserver i alt	53.760	53.760	53.760	53.760
	Betalte prioritetsafdrag	127.347	155.000	153.917	100.700
	Overført restandel af årets resultat	138.491	5.700	10.318	17.380
	Overført til egenkapital i alt	265.838	160.700	164.235	118.080
	Disponeret i alt	319.598	214.460	217.995	171.840

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver pr. 31. december 2017			
8	Ejendommen	23.978.566	23.978.566
	Materielle anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
9	Likvide beholdninger	1.011.838	742.198
	Omsætningsaktiver	1.011.838	742.198
	Aktiver i alt	24.990.404	24.720.764

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
Passiver pr. 31. december 2017			
11	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
	Overført resultat m.v.	117.564	-65.079
	Egenkapital	5.339.479	5.156.836
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	384.640	330.880
	Andre reserver	384.640	330.880
	Egenkapital inkl. andre reserver	5.724.119	5.487.716
13	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	19.256.285	19.206.553
	Langfristede gældsforpligtelser	19.256.285	19.206.553
14	Anden gæld	10.000	26.495
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.000	26.495
	Gældsforpligtelser i alt	19.266.285	19.233.048
	Passiver i alt	24.990.404	24.720.764
15	Eventualforpligtelser		
16	Sikkerhedsstillelser		
17	Hæftelser		
18	Garantier		
19	Nøgleoplysninger		
20	Beregning af andelsværdi		

Noter		2017		2016	
		DKK		DKK	
1	Øvrige indtægter				
	Antennebidrag	11.328	11.328	11.328	11.300
	Grundfond	0	53.760	53.760	53.760
	I alt	11.328	65.088	65.088	65.060
2	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	17.832	18.700	16.341	19.000
	Ejendomsforsikring	17.669	17.700	17.417	18.200
	Øvrige forsikringer	7.772	7.800	6.823	7.700
	I alt	43.273	44.200	40.581	44.900
Jf. vedtægternes § 32, 5 skal det oplyses, at bestyrelsesansvarsforsikring er en del af ejendomsforsikringen. Beløb ej specificeret.					
3	Forbrugsafgifter				
	Renovation	24.400	24.400	34.960	24.600
	Kabel TV	11.359	11.328	12.299	11.300
	Diverse omkostninger ejendom	0	1.500	0	1.500
	I alt	35.759	37.228	47.259	37.400
4	Renholdelse				
	Snerydning/saltning	0	8.000	0	0
	Rengøring	47	0	0	0
	I alt	47	8.000	0	0
5	Vedligeholdelse, løbende				
	Elektriker	0	0	610	0
	Tømrer	1.280	0	4.105	0
	VVS	9.489	0	17.838	0
	Haveanlæg	2.450	0	2.375	0
	Reparation af driftsmidler	550	0	0	0
	Maler	0	0	2.205	0
	Murer	0	0	186	0
	Arkitekt og teknisk rådgivning	1.105	0	0	0
	Hensat reparation tidligere år	-9.000	0	0	0
	Budget	0	32.000	0	32.000
	I alt	5.874	32.000	27.319	32.000

Noter		2017	2016
		DKK	DKK
6	Administrationsomkostninger		
	Administrationshonorar	19.615	22.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	11.500	10.000
	Gebyrer m.v.	1.815	2.000
	Kontorartikler og porto	652	0
	Generalforsamling og møder	4.639	3.500
	Gaver og blomster	662	3.000
	I alt	38.883	40.500
7	Finansielle omkostninger		
	Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med låneomlægning	-105.070	0
	Prioritetsrenter og bidrag	205.811	169.000
	Betaling vedrørende renteswap	548.117	718.000
	Låneomkostninger	31.906	0
	I alt	680.764	887.000
8	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	22.200.000	22.200.000
9	Likvide beholdninger		
	Nordea 6888 999 068	300.000	300.000
	Nordea 7563 380 122	425.702	156.062
	Nordea 8980 743 846	286.136	286.136
	I alt	1.011.838	742.198
10	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		
	Saldo pr. 1. januar	5.221.915	5.221.915
	I alt	5.221.915	5.221.915

Noter		2017 DKK	2016 DKK
11	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	2.008.086	1.843.851
	Betalte prioritetsafdrag	127.347	153.917
	Rest af årets resultat	138.491	10.318
	Overført af årets resultat	2.273.924	2.008.086
	Dagsværdi rentesikring	-2.156.360	-2.073.165
	I alt	117.564	-65.079
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	330.880	277.120
	Overført	53.760	53.760
	I alt	384.640	330.880
13	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	Nordea, opr. 13.590.000, obl.lån 0,02%, restløbetid 22 3/4 år.	0	13.590.000
	Nordea, opr. 4.530.000, obl. lån 0,02%, restløbetid 22 3/4 år.	0	3.543.388
	Nordea, opr. 13.000.000,obl. Lån, var rt, inkonv, rest 29,5 år	13.000.000	0
	Nordea, opr. 4.150.000, kontant 2%, rest 29,5 år.	4.099.925	0
	Renteswap	2.156.360	2.073.165
	I alt	19.256.285	19.206.553
	Kursværdi af prioritetsgæld inkl. renteswaps	19.422.244	19.247.673
	Aftale om rentesikring (renteloft)		
	Andelsboligforeningen har indgået en renteloftaftale med Nordea, hvor foreningen betaler en fast rente på 4,12% for lånet med en hovedstol på DKK 13.000.000, for lånet med en hovedstol på DKK 4.150.000 betaler foreningen en fast rente på 4.070. Samtidig modtager foreningen en variabel rente svarende til CI-BOR 3M. Markedsværdien af denne aftale er pr.31. december 2017 negativ med DKK 720.110. Nordea kan opsige aftalen med 14 dages varsel, hvorefter den aktuelle markedsværdi skal indbetales. Nordea har frafaldet krav om sikkerhedsstillelse ved væsentlig negativ markedsværdi. Aftalen udløber den 31. december 2019.		
14	Anden gæld		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.495
	Revision og regnskabsmæssig assistance	10.000	10.000
	I alt	10.000	26.495

Noter

15 Eventualforpligtelser

Ingen.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommen:

Nordea, pantebrev	DKK	13.590.000
Nordea, pantebrev	DKK	4.530.000
Ejendommen er værdiansat til	DKK	23.978.566

17 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 solidarisk.

Der er pr. 31. december 2017 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

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

18 Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti overfor andelshaverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fuglsangparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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, 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 foreningens 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

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 foreningens 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 af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Enten

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Anvendt regnskabspraksis

kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korri-geret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens 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 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Fuglsangparken 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende nøgleoplysninger

	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2015
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	16	1.760	1.760
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6	I alt	16	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 solidarisk. Der er pr. 31. december 2017 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. 31.12.2017 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. 31.12.2017 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	384.640	219

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,60%

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	85.810	x 12	/ 1760	585
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)		
		2017	2016	2015
		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	182	124	179

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.287	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	10.372	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.659	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)		
		2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2	2015 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	16	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	3	16	37

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. ba- lancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) di- videret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejen- dømmens regnskabsmæssige værdi)		20%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2	2015 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	72	87	83

Nøgleoplysninger

Øvrige nøgletal

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.614	12.614
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	13.624	13.624
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.372	10.372
Forslået andelsværdi	4.287	4.287
Reserver uden for andelsværdi	219	219
		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		585
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		
		I pct.
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		73
Afdrag		14
I alt		100
		99
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		

Beregning af andelsværdi

Note 20 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 regnskabsaflæggelse.

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

	2017	2017
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.339.479
Ejendommens anskaffelsessum	23.978.566	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	0
Prioritetsgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	19.256.285	
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-19.206.553	
Renteswaps, dagsværdi	2.156.360	2.206.092
		7.545.571
Værdi af indskudt andelskrone		1,44
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		1,38

	2017	2017
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.339.479
Ejendommens offentlige vurdering	22.200.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	-1.778.566
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	19.256.285	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-19.422.244	-165.959
		3.394.954
Værdi af indskudt andelskrone		0,65
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		1,38

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