

# Andelsboligforeningen

## Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

## Årsrapport

for 2022

50. regnskabsår

### Administrator:

By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12  
4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

## Indholdsfortegnelse

|  | side |
|--|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>          |      |
| Foreningsoplysninger                       | 1    |
| Ledelsespåtegning                          | 2    |
| Administratorerklæring                     | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3    |
| <br>                                       |      |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Resultatopgørelse                          | 6    |
| Balance                                    | 7    |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9    |
| Noter                                      | 10   |
| Andelsværdiberegning                       | 22   |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 26   |
| <br>                                       |      |
| <b>Bilag</b>                               |      |
| Centrale økonomiske nøgleoplysninger       |      |

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Langøgård

#### Beliggende

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Matr. nr. 4993 og 5238, Udenbys Klædebo Kvarter, København

#### Bestyrelse

Gry Aarskov Sand, formand

Lars Fisker, næstformand

Lars Heldtberg Kari

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

#### Administrator

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12

4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

#### Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten er forelagt til godkendelse på foreningens generalforsamling, den 16. maj 2023.  
Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Langøgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2023

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Gry Aarskov Sand, formand

\_\_\_\_\_  
Lars Fisker, næstformand

\_\_\_\_\_  
Lars Heldtberg Kari

\_\_\_\_\_  
Julie Mørk-Hansen

\_\_\_\_\_  
Stine Rubek Jørgensen

## Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Langøgård har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderiet for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

Slagelse, den 21. april 2023

### Administrator:

\_\_\_\_\_  
By & Bolig Administration ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 foreningens 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 - fortsat

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

Brøndby, den 21. april 2023

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2022

|  |      | Realiseret<br>2022 | Budget<br>2022<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2021 |
|--|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|  | note | kr.                | kr.                              | kr.                |
| <b>Indtægter</b>                                     |      |                    |                                  |                    |
| Boligafgift  |      | 3.921.649          | 3.921.649                        | 3.921.649          |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål                      |      | 49.478             | 49.100                           | 49.185             |
| Øvrige indtægter                                     | 1    | 109.395            | 60.000                           | 92.535             |
| <b>Indtægter i alt</b>                               |      | <b>4.080.522</b>   | <b>4.030.749</b>                 | <b>4.063.369</b>   |
| <b>Omkostninger</b>                                  |      |                    |                                  |                    |
| Ejendoms- og forbrugsomkostninger                    | 2    | 1.169.427          | 1.195.956                        | 1.114.247          |
| Renholdelse  | 3    | 321.748            | 300.000                          | 342.874            |
| Vedligeholdelse, løbende                             | 4    | 647.528            | 688.000                          | 734.123            |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering          |      | 0                  | 0                                | 0                  |
| Administrationsomkostninger                          | 5    | 399.400            | 337.000                          | 412.539            |
| Øvrige foreningsomkostninger                         | 6    | 97.953             | 97.000                           | 94.674             |
| Afskrivninger, inventar m.v.                         | 10   | 17.953             | 0                                | 17.953             |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            |      | <b>2.654.009</b>   | <b>2.617.956</b>                 | <b>2.716.410</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               |      | <b>1.426.513</b>   | <b>1.412.793</b>                 | <b>1.346.959</b>   |
| Finansielle indtægter                                | 7    | 12.475             | 0                                | 0                  |
| Finansielle omkostninger                             | 8    | 634.624            | 465.000                          | 475.094            |
| <b>Finansielle poster, netto</b>                     |      | <b>622.149</b>     | <b>465.000</b>                   | <b>475.094</b>     |
| <b>Resultat før skat</b>                             |      | <b>804.364</b>     | <b>947.793</b>                   | <b>871.865</b>     |
| Skat af årets resultat                               |      | 0                  | 0                                | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <b>804.364</b>     | <b>947.793</b>                   | <b>871.865</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |      |                    |                                  |                    |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     |      | 0                  | 0                                | 0                  |
| Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom      |      | 0                  | 0                                | 0                  |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital |      | 804.364            | 947.793                          | 871.865            |
|  |      | <b>804.364</b>     | <b>947.793</b>                   | <b>871.865</b>     |
| <b>Likviditetresultat</b>                            |      |                    |                                  |                    |
| Årets resultat                                       |      | 804.364            | 947.793                          | 871.865            |
| Betalte prioritetsafdrag                             |      | -909.693           | -907.200                         | -905.032           |
| Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar           |      | 17.953             | 0                                | 17.953             |
| <b>Likviditetresultat i alt</b>                      |      | <b>-87.376</b>     | <b>40.593</b>                    | <b>-15.214</b>     |

**Balance**  
**pr. 31. december**

|  | note | 2022<br>kr.               | 2021<br>kr.               |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>   |      |                           |                           |
| Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238<br>Udenbys Klædebo Kvarter, København | 9    | 241.800.000               | 241.700.000               |
| Altanprojekt   |      | 5.013.208                 | 68.750                    |
| Inventar, driftsmateriel mv.   | 10   | <u>139.138</u>            | <u>157.091</u>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |      | <u>246.952.346</u>        | <u>241.925.841</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>   |      | <u>246.952.346</u>        | <u>241.925.841</u>        |
| Restancer  |      | 435                       | 25                        |
| Mellemværende, handler   |      | 6.050                     | 0                         |
| Forudbetalte omkostninger  |      | 230.519                   | 237.258                   |
| Antenne- og internetregnskab   | 14   | <u>0</u>                  | <u>115</u>                |
| <b>Tilgodehavender</b>   |      | <u>237.004</u>            | <u>237.398</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>  | 11   | <u>6.727.738</u>          | <u>230.457</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>   |      | <u>6.964.742</u>          | <u>467.855</u>            |
| <b>Aktiver</b>   |      | <u><u>253.917.088</u></u> | <u><u>242.393.696</u></u> |

**Balance**  
**pr. 31. december**

|  | note | 2022<br>kr.               | 2021<br>kr.               |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                           |                           |
| Andelsindskud  |      | 146.880                   | 146.880                   |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom   |      | 209.480.222               | 209.380.222               |
| Overført resultat mv.  |      | -24.199.086               | -24.199.707               |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>  |      | <u>185.428.016</u>        | <u>185.327.395</u>        |
| <b>Andre reserver</b>  |      |                           |                           |
| Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt                                |      | 7.277.000                 | 7.277.000                 |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/<br>kursregulering prioritetsgæld |      | 27.546.956                | 20.084.008                |
| <b>Andre reserver</b>  |      | <u>34.823.956</u>         | <u>27.361.008</u>         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <u><b>220.251.972</b></u> | <u><b>212.688.403</b></u> |
| Prioritetsgæld   | 12   | <u>32.219.274</u>         | <u>28.297.794</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <u>32.219.274</u>         | <u>28.297.794</u>         |
| Prioritetsgæld   | 12   | 919.315                   | 909.693                   |
| Deposita   |      | 12.368                    | 12.295                    |
| Forudbetalt leje   |      | 12.368                    | 12.295                    |
| Mellemværende, handler   |      | 186.845                   | 180.198                   |
| Forbrugsregnskab   | 13   | 186.828                   | 170.808                   |
| Øvrig gæld   | 15   | 128.118                   | 122.210                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <u>1.445.842</u>          | <u>1.407.499</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>  |      | <u><b>33.665.116</b></u>  | <u><b>29.705.293</b></u>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <u><b>253.917.088</b></u> | <u><b>242.393.696</b></u> |
| <b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>   | 16   |                           |                           |
| <b>Nøgleoplysninger</b>  | 17   |                           |                           |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>  | 18   |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

|  | 2022<br>kr.               | 2021<br>kr.               |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>   |                           |                           |
| Saldo pr. 1. januar  | 146.880                   | 146.880                   |
|  | <u>146.880</u>            | <u>146.880</u>            |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>  |                           |                           |
| Reserve for opskrivning af ejendom primo   | 209.380.222               | 190.680.222               |
| Årets opskrivning  | 100.000                   | 18.700.000                |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger   | 0                         | 0                         |
|  | <u>209.480.222</u>        | <u>209.380.222</u>        |
| <b>Overført resultat</b>   |                           |                           |
| Overført resultat m.v., primo  | -24.199.707               | -31.786.899               |
| Ændring i kursværdi, prioritetsgæld  | 6.659.205                 | 1.715.327                 |
| Overført til/fra andre reserver  | -7.462.948                | 5.000.000                 |
| Rest af årets resultat   | 804.364                   | 871.865                   |
|  | <u>-24.199.086</u>        | <u>-24.199.707</u>        |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>  | <u><b>185.428.016</b></u> | <u><b>185.327.395</b></u> |
| <b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/<br/>kursregulering prioritetsgæld</b> |                           |                           |
| Reserve, primo   | 20.084.008                | 25.084.008                |
| Overført til/fra "Overført resultat"   | 7.462.948                 | -5.000.000                |
| Reserveret i året  | 0                         | 0                         |
| Anvendt i året   | 0                         | 0                         |
|  | <u>27.546.956</u>         | <u>20.084.008</u>         |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>  | <u><b>27.546.956</b></u>  | <u><b>20.084.008</b></u>  |
| <b>Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt</b>                                 | <u>7.277.000</u>          | <u>7.277.000</u>          |
| <b>Andre reserver (bunden) i alt</b>   | <u><b>7.277.000</b></u>   | <u><b>7.277.000</b></u>   |
| <b>Andre reserver</b>  | <u><b>34.823.956</b></u>  | <u><b>27.361.008</b></u>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <u><b>220.251.972</b></u> | <u><b>212.688.403</b></u> |

## Noter til resultatopgørelsen

|  | Realiseret<br>2022<br>kr. | Budget<br>2022<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2021<br>kr. |
|--|---------------------------|---|---------------------------|
| <b>Note 1. Øvrige indtægter</b>                          |                           |   |                           |
| Leje, kælderrum  | 24.350                    |   | 21.975                    |
| Salg af vaskekort  | 23.095                    |   | 14.872                    |
| Overdragelses- og ventelistegebyr                        | 31.400                    |   | 37.700                    |
| Gebyr for opvaskemaskine/vskemaskine i lejlighederne     | 23.750                    |   | 17.988                    |
| Beboerrum  | 6.800                     |   | 0                         |
|  | <u>109.395</u>            | <u>60.000</u>                           | <u>92.535</u>             |
| <b>Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>         |                           |   |                           |
| Ejendomsskatter  | 504.659                   | 504.659                                 | 504.659                   |
| Renovation og skorstensfejning m.v.                      | 262.966                   | 263.000                                 | 234.148                   |
| Forsikringer   | 173.754                   | 171.000                                 | 135.882                   |
| Vandforbrug, inkl. reg. forbrugsregnskab 2021/22         | 222.272                   |   | 262.791                   |
| Heraf overført til forbrugsregnskab 2022/23              | <u>-69.287</u>            | 190.000                                 | -75.000                   |
| El- og gasforbrug, fællesarealer                         | 75.063                    | 67.297                                  | 51.767                    |
|  | <u>1.169.427</u>          | <u>1.195.956</u>                        | <u>1.114.247</u>          |
| <b>Note 3. Renholdelse</b>                               |                           |   |                           |
| Viceværtsservice   | 296.925                   | 290.000                                 | 281.250                   |
| Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler m.v. | 21.498                    | 0                                       | 50.987                    |
| Snerydning   | 3.325                     | 10.000                                  | 10.637                    |
|  | <u>321.748</u>            | <u>300.000</u>                          | <u>342.874</u>            |

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

|   | Realiseret<br>2022<br>kr. | Budget<br>2022<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2021<br>kr. |
|---|---------------------------|---|---------------------------|
| <b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b> |                           |   |                           |
| Fælles gårdlaug                         | 186.515                   | 188.000                                 | 186.515                   |
| Blikkenslager                           | 31.272                    |   | 29.208                    |
| Ventilationsanlæg                       | 63.768                    |   | 0                         |
| Elektriker                              | 18.648                    |   | 35.068                    |
| Graffitirens                            | 47.182                    |   | 45.075                    |
| Låseservice m.v.                        | 7.880                     |   | 11.048                    |
| Tømrer/snedker                          | 3.286                     |   | 34.980                    |
| Maler                                   | 1.355                     |   | 63.734                    |
| Murer                                   | 0                         |   | 98.717                    |
| Porttelefon                             | 15.249                    |   | 4.337                     |
| Skadedyrsbekæmpelse                     | 142.366                   |   | 0                         |
| Varmeanlæg                              | 62.992                    |   | 38.612                    |
| Glarmester                              | 4.646                     |   | 0                         |
| Fællesarealer inde                      | 856                       |   | 59.807                    |
| Fællesarealer, ude                      | 5.075                     |   | 61.635                    |
| Gartner                                 | 3.199                     |   | 2.528                     |
| Serviceabonnementer                     | 22.605                    |   | 20.052                    |
| Vaskeri                                 | 5.136                     |   | 2.456                     |
| Teknisk rådgivning                      | 10.969                    |   | 0                         |
| Isolering                               | 0                         |   | 34.750                    |
| Småanskaffelser                         | 4.227                     |   | 0                         |
| Diverse vedligeholdelse                 | 10.302                    |   | 5.601                     |
| Budgeteret vedligeholdelse, ej fordelt  | 0                         | 500.000                                 | 0                         |
|   | <u>647.528</u>            | <u>688.000</u>                          | <u>734.123</u>            |

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

|   | <b>Realiseret<br/>2022</b> | <b>Budget<br/>2022</b><br>(ej revideret) | <b>Realiseret<br/>2021</b> |
|---|----------------------------|--|----------------------------|
|   | kr.                        | kr.                                      | kr.                        |
| <b>Note 5. Administrationsomkostninger</b>  |                            |  |                            |
| Administrationshonorar, ordinær             | 151.854                    | 152.000                                  | 148.005                    |
| Administrationshonorar, ekstraordinær       | 3.878                      | 2.500                                    | 5.280                      |
| Revision og regnskabsassistance             | 50.000                     | 50.000                                   | 49.000                     |
| Advokat                                     | 56.850                     | 10.000                                   | 86.095                     |
| Varmeregnskab                               | 74.482                     | 73.000                                   | 71.080                     |
| Valuar                                      | 12.500                     | 12.500                                   | 25.000                     |
| Generalforsamling og møder                  | 11.673                     | 14.000                                   | 5.929                      |
| Kontorartikler, tryksager, porto m.v.       | 3.188                      | 23.000                                   | 5.513                      |
| Telefon og internet                         | 828                        |  | 1.779                      |
| Antenne- og internetregnskab                | 4.929                      |  | 0                          |
| Opkrævningsservice og bankgebyrer           | 13.811                     |  | 13.754                     |
| Repræsentation                              | 2.991                      |  | 563                        |
| Fællesarrangementer                         | 12.416                     |  | 541                        |
|   | <u>399.400</u>             | <u>337.000</u>                           | <u>412.539</u>             |
| <b>Note 6. Øvrige foreningsomkostninger</b> |                            |  |                            |
| Bestyrelseshonorarer                        | 83.000                     | 83.000                                   | 80.133                     |
| ABF-kontingent                              | 14.953                     | 14.000                                   | 14.541                     |
|   | <u>97.953</u>              | <u>97.000</u>                            | <u>94.674</u>              |

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

|   | <b>Realiseret<br/>2022</b> | <b>Budget<br/>2022</b><br>(ej revideret) | <b>Realiseret<br/>2021</b> |
|---|----------------------------|--|----------------------------|
|   | kr.                        | kr.                                      | kr.                        |
| <b>Note 7. Finansielle indtægter</b>    |                            |  |                            |
| Renteindtægter, bank                    | 12.475                     | 0  | 0                          |
|   | <u>12.475</u>              | <u>0</u>                                 | <u>0</u>                   |
|   | <u><u>12.475</u></u>       | <u><u>0</u></u>                          | <u><u>0</u></u>            |
| <b>Note 8. Finansielle omkostninger</b> |                            |  |                            |
| Prioritetsrenter og bidrag              | 587.617                    | 455.000                                  | 466.078                    |
| Omkostninger, låneoptagelse             | 33.980                     |  | 247                        |
| Renteomkostning, bank                   | 13.022                     | 10.000                                   | 8.769                      |
| Renteomkostning, kreditorer             | 5                          |  | 0                          |
|   | <u>634.624</u>             | <u>465.000</u>                           | <u>475.094</u>             |
|   | <u><u>634.624</u></u>      | <u><u>465.000</u></u>                    | <u><u>475.094</u></u>      |

## Noter til balancen

|   | 2022                      | 2021                      |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | kr.                       | kr.                       |
| <b>Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238</b> |                           |                           |
| <b>Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>         |                           |                           |
| Kostpris 1. januar                                | 32.319.778                | 32.319.777                |
| Tilgang   | 0                         | 1                         |
| Afgang  | 0                         | 0                         |
| <b>Kostpris 31. december</b>                      | <u>32.319.778</u>         | <u>32.319.778</u>         |
| <br>  |                           |                           |
| Opskrivninger 1. januar                           | 209.380.222               | 190.680.222               |
| Årets opskrivning                                 | 100.000                   | 18.700.000                |
| Tilbageført opskrivning                           | 0                         | 0                         |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>                 | <u>209.480.222</u>        | <u>209.380.222</u>        |
| <br>  |                           |                           |
| <b>Byggesager</b>                                 |                           |                           |
| Investeret 1. januar                              | 0                         | 1                         |
| Årets byggeomkostning                             | 0                         | 0                         |
| Overført til ejendom                              | 0                         | -1                        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                      | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <br>  |                           |                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         | <u><b>241.800.000</b></u> | <u><b>241.700.000</b></u> |
| <br>  |                           |                           |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020        | <u><b>107.000.000</b></u> | <u><b>107.000.000</b></u> |

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til valuarvurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, valuarfirmaet Bente Kjølhede ejendomsvurdering, den 10. marts 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarvurderingen kr. 241.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3 % og 2 % inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdato. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Budgetperiode               | 15 år                    |
| OMK-leje pr. m <sup>2</sup> | 596 kr./m <sup>2</sup>   |
| Moderniseringsomkostning    | 4.542 kr./m <sup>2</sup> |

## Noter til balancen - fortsat

|  | 2022<br>kr.             | 2021<br>kr.           |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>Note 10. Inventar, driftsmateriel mv.</b>   |                         |                       |
| Kostpris 1. januar                             | 179.533                 | 179.533               |
| Årets tilgang                                  | 0                       | 0                     |
| Årets afgang                                   | 0                       | 0                     |
| <b>Kostpris 31. december</b>                   | <u>179.533</u>          | <u>179.533</u>        |
| <br>   |                         |                       |
| Akkumulerede afskrivninger 1. januar           | 22.442                  | 4.489                 |
| Afskrivning indeværende år                     | 17.953                  | 17.953                |
| Afskrivninger, afhændede aktiver               | 0                       | 0                     |
| <b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b> | <u>40.395</u>           | <u>22.442</u>         |
| <br>   |                         |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>      | <u><b>139.138</b></u>   | <u><b>157.091</b></u> |
| <br>   |                         |                       |
| Forventet levetid, år                          | <u>5-10</u>             | <u>5-10</u>           |
| <br>   |                         |                       |
| <b>Note 11. Likvide beholdninger</b>           |                         |                       |
| Nykredit Bank                                  | 127.854                 | 70.920                |
| Nykrdit Bank, mastercard                       | 10.353                  | 5.191                 |
| Jyske Bank                                     | 6.589.531               | 154.346               |
|  | <u><b>6.727.738</b></u> | <u><b>230.457</b></u> |

## Noter til balancen - fortsat

### Note 12. Prioritetsgæld

|                                  | Renter og<br>bidrag<br>kr. | Afdrag<br>i året<br>kr. | Kursværdi<br>kr.  | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Jyske Kredit A/S,0041            | 450.106                    | 909.693                 | 22.225.232        | 29.770.275        | 30.679.968        |
| Jyske Kredit A/S,0042            | 137.511                    | 0                       | 10.913.357        | 11.500.000        | 0                 |
| <i>Pantebrevsrestgæld</i>        |                            |                         |                   | 41.270.275        | 30.679.968        |
| Kursregulering af prioritetsgæld |                            |                         |                   | -8.131.686        | -1.472.481        |
|                                  | <u>587.617</u>             | <u>909.693</u>          | <u>33.138.589</u> | <u>33.138.589</u> | <u>29.207.487</u> |
| <b>Betalte renter</b>            | <u>587.617</u>             |                         |                   |                   |                   |

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år)    | 919.315           | 909.693           |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 32.219.274        | 28.297.794        |
|                                  | <u>33.138.589</u> | <u>29.207.487</u> |
| Restgæld efter 5 år, afrundet    | <u>36.575.000</u> | <u>26.034.000</u> |

#### Informationer om indregnet lån:

Jyske Kredit A/S, kontantlån 0041: Hovedstol kr. 31.585.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentsats 1,0536 % p.å. Restløbetid 28 år. Næste års afdrag udgør kr. 919.315.

Jyske Kredit A/S, rentetilpasningslån 0042: Hovedstol kr. 11.500.000. Konvertibelt. Effektiv rentsats 2,1436 % p.å. Restløbetid 29 år og 3 mdr. Lånet er afdragsfrit til 30. juni 2032. Næste rentetilpasning 1. april 2027.

## Noter til balancen - fortsat

|   | 2022<br>kr.           | 2021<br>kr.           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Note 13. Forbrugsregnskab</b>              |                       |                       |
| Indbetalt a conto                             | 826.970               | 820.702               |
| Indbetalt varmedeposita                       | 20.000                | 12.000                |
| Brugsvand beregnet                            | -69.287               | -75.000               |
| Fjernvarmeomkostninger                        | -590.855              | -586.894              |
|   | <u><b>186.828</b></u> | <u><b>170.808</b></u> |
| <b>Note 14. Antenne- og internetregnskab</b>  |                       |                       |
| Saldo pr. 1/1                                 | -115                  | -1.883                |
| Indbetalt a conto                             | 274.148               | 245.724               |
| Antenne og internet omkostninger til udbydere | 278.962               | 243.956               |
| Overføres til driften                         | 4.929                 | 0                     |
|   | <u><b>0</b></u>       | <u><b>-115</b></u>    |
| <b>Note 15. Øvrig gæld</b>                    |                       |                       |
| Revision                                      | 50.000                | 49.000                |
| Skyldig A-skat, AM-bidrag m.v.                | 6.852                 | 9.117                 |
| Valuar  | 12.500                | 12.500                |
| Advokat                                       | 18.250                | 0                     |
| Ejendomsservice                               | 34.889                | 33.856                |
| Diverse kreditorer                            | 5.627                 | 17.737                |
|   | <u><b>128.118</b></u> | <u><b>122.210</b></u> |

## Noter til balancen - fortsat

### Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.085.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 241.800.000.

Til sikkerhed er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt nominelt kr. 3.088.000.

Endvidere er der tinglyst panstiftende byrde med henholdsvis kr. 15.000,00 og kr. 0 i Matr.nr. 5238.

#### Eventualforpligtelser

Københavns Kommune har i forbindelse med byfornyelsesstøtte tinglyst en deklation på ejendommen. Deklaration beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud på kr. 7.277.000. Tilbagebetalingskravet kan komme på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklationen på kr. 122.332.987 eller ved statusskifte. Kravet er gældende i 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning den 31. januar 2015.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 17. Nøgleoplysninger

| Felt nr. | Bolittype                             | Antal         | BBR Areal      | BBR Areal      | BBR Areal      |
|----------|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|          |                                       | 31/12<br>2022 | 31/12<br>2022  | 31/12<br>2021  | 31/12<br>2020  |
|          |                                       | Stk.          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                         | 88            | 8.092          | 8.092          | 8.092          |
| B2       | Erhvervsandele                        | 0             | 0              | 0              | 0              |
| B3       | Boliglejemål                          | 1             | 83             | 83             | 83             |
| B4       | Erhvervslejemål                       | 0             | 0              | 0              | 0              |
| B5       | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0             | 0              | 0              | 0              |
| B6       | <b>I alt</b>                          | 89            | 8.175          | 8.175          | 8.175          |

|                  | Boligernes areal (BBR)   | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|------------------|--|--------------------------------|-------------------------|-------|
| <b>Sæt kryds</b> |  |                                |                         |       |
| C1               | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? |                                | X                       |       |
| C2               | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | X                              |                         |       |
| C3               | Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant       |                                |                         |       |

|    | År                       |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1972 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1927 |

|                  | Ja  | Nej |
|------------------|---|-----|
| <b>Sæt kryds</b> |   |     |
| E1               | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?                     | X   |
| E2               | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant |     |

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

| Feltnr. | Sæt kryds  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|---------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1      | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                    | X               |                     |

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

| F2 |  | kr.         | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--|-------------|------------------------|
|    | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 223.000.000 | 27.278                 |

| F3 |                                     | kr.        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|------------|------------------------|
|    | Generalforsamlingsbestemte reserver | 27.546.956 | 3.370                  |

| F4 |                                     | %     |
|----|-------------------------------------|-------|
|    | Reserver i procent af ejendomsværdi | 12,35 |

| G1 | Sæt kryds   | Ja  | Nej |
|----|---|-----|-----|
|    | 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   |

\*) se note 16

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

| Feltnr. |                       |         |        |       | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|---------|--------|-------|------------------------|
| H1      | Boligafgift           | 326.804 | * 12 / | 8.092 | 485                    |
| H2      | Erhvervslejeindtægter | 0       | * 12 / | 8.092 | 0                      |
| H3      | Boliglejeindtægter    | 4.123   | * 12 / | 8.092 | 6                      |

|   |   | År 2020                | År 2021                | År 2022                |
|---|---|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |   | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J | Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 26                     | 108                    | 99                     |

|    |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------|------------------------|
| K1 | Andelsværdi                  | 20.592                 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 3.300                  |
| K3 | Teknisk andelsværdi          | 23.892                 |

|    |   | År 2020                | År 2021                | År 2022                |
|----|---|------------------------|------------------------|------------------------|
|    |   | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 93                     | 90                     | 79                     |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                      | 0                      | 0                      |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 93                     | 90                     | 79                     |

|   |          | %     |
|---|----------|-------|
| P | Friværdi | 86,08 |

|   |                                 | År 2020                | År 2021                | År 2022                |
|---|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |                                 | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R | Årets afdrag for de sidste 3 år | 116                    | 112                    | 112                    |

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 27. februar 2020 af valuar Bente Kjølhede, Bente Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 223.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 4,7 % inkl. inflation.

|   |                    |                           |
|---|--------------------|---------------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december                         |                    | 185.428.016               |
| Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:                       |                    |                           |
| Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi  | -241.800.000       |                           |
| Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020                             | <u>223.000.000</u> | -18.800.000               |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december                              | 33.138.589         |                           |
| Prioritetsgæld, kursværdi 31. december  | <u>-33.138.589</u> | 0                         |
|   |                    | <u><u>166.628.016</u></u> |
|   | <u>166.628.016</u> |                           |
| Værdi pr. indskudt andelskrone:   | 146.880            | <u>1.134,45</u>           |
| <b>Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:</b>                           |                    |                           |
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 4. maj 2022. |                    | <u>1.134,45</u>           |

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| <b>Antal andele</b>            | <b>Indskud (kr.)<br/>i alt</b> | <b>Andelsværdi<br/>inkl. indskud</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th. | 2.385                          | 2.705.663                            |
| Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.  | 2.475                          | 2.807.764                            |
| Nygårdsvej 59, 2.tv.           | 1.290                          | 1.463.441                            |
| Nygårdsvej 59, 2.th.           | 1.185                          | 1.344.323                            |
| Nygårdsvej 59, 3. + 3. th.     | 2.475                          | 2.807.764                            |
| Nygårdsvej 59, 4.tv. + 4. th.  | 2.355                          | 2.671.630                            |
| Nygårdsvej 61, st.tv.          | 1.110                          | 1.259.240                            |
| Nygårdsvej 61, st.th.          | 1.170                          | 1.327.307                            |
| Nygårdsvej 61, 1.tv.           | 1.140                          | 1.293.273                            |
| Nygårdsvej 61, 1.th.           | 1.200                          | 1.361.340                            |
| Nygårdsvej 61, 2. + 2. th.     | 2.340                          | 2.654.613                            |
| Nygårdsvej 61, 3.tv.           | 1.140                          | 1.293.273                            |
| Nygårdsvej 61, 3.th.           | 1.200                          | 1.361.340                            |
| Nygårdsvej 61, 4               | 2.190                          | 2.484.446                            |
| Nygårdsvej 63, st.tv.          | 1.410                          | 1.599.575                            |
| Nygårdsvej 63, st.th.          | 1.410                          | 1.599.575                            |
| Nygårdsvej 63, 1.tv.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 1.th.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 2.tv.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 2.th.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 3.tv.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 3.th.           | 1.455                          | 1.650.625                            |
| Nygårdsvej 63, 4.tv.           | 1.365                          | 1.548.524                            |
| Nygårdsvej 63, 4.th.           | 1.365                          | 1.548.524                            |
| Nygårdsvej 65, st.tv.          | 1.170                          | 1.327.307                            |
| Nygårdsvej 65, st.th.          | 1.665                          | 1.888.859                            |
| Nygårdsvej 65, 1.tv.           | 1.200                          | 1.361.340                            |
| Nygårdsvej 65, 1.th.           | 1.140                          | 1.293.273                            |
| Nygårdsvej 65, 2.tv.           | 2.340                          | 2.654.613                            |
| Nygårdsvej 65, 3.tv.           | 1.200                          | 1.361.340                            |
| Nygårdsvej 65, 3.th.           | 1.140                          | 1.293.273                            |
| Nygårdsvej 65, 4.              | 2.190                          | 2.484.446                            |
| Transport                      | 49.980                         | 56.699.816                           |

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

|                                 | Indskud (kr.)<br>i alt | Andelsværdi<br>inkl. indskud |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Transport                       | 49.980                 | 56.699.816                   |
| Skt. Kjelds Plads 2, st.tv      | 2.925                  | 3.318.266                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, st.th      | 2.760                  | 3.131.082                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv       | 3.060                  | 3.471.417                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 1.th       | 2.760                  | 3.131.082                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv       | 3.060                  | 3.471.417                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 2.th       | 2.760                  | 3.131.082                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv       | 3.060                  | 3.471.417                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 3.th       | 2.760                  | 3.131.082                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv       | 2.970                  | 3.369.317                    |
| Skt. Kjelds Plads 2, 4.th       | 2.685                  | 3.045.998                    |
| Tåsingegade 66, st. tv          | 1.185                  | 1.344.323                    |
| Tåsingegade 66, st. th          | 1.395                  | 1.582.558                    |
| Tåsingegade 66, 1. tv           | 1.215                  | 1.378.357                    |
| Tåsingegade 66, 1. th           | 1.440                  | 1.633.608                    |
| Tåsingegade 66, 2. tv           | 1.215                  | 1.378.357                    |
| Tåsingegade 66, 2. th           | 1.440                  | 1.633.608                    |
| Tåsingegade 66, 3. + 3. th.     | 2.655                  | 3.011.965                    |
| Tåsingegade 66, 4. tv           | 1.140                  | 1.293.273                    |
| Tåsingegade 66, 4. th           | 1.365                  | 1.548.524                    |
| Tåsingegade 64, st. tv          | 1.545                  | 1.752.725                    |
| Tåsingegade 64, st. th          | 1.110                  | 1.259.240                    |
| Tåsingegade 64, 1. tv           | 1.590                  | 1.803.776                    |
| Tåsingegade 64, 1. th           | 1.140                  | 1.293.273                    |
| Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th. | 2.730                  | 3.097.049                    |
| Tåsingegade 64, 3 + 3.th.       | 2.730                  | 3.097.049                    |
| Tåsingegade 64, 4. tv           | 1.500                  | 1.701.675                    |
| Tåsingegade 64, 4. th           | 1.065                  | 1.208.189                    |
| Tåsingegade 62, st. tv          | 1.470                  | 1.667.642                    |
| Tåsingegade 62, st. th          | 1.560                  | 1.769.742                    |
| Tåsingegade 62, 1. th           | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Tåsingegade 62, 2. tv           | 1.515                  | 1.718.692                    |
| Tåsingegade 62, 2. th           | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Tåsingegade 62, 3. tv           | 1.515                  | 1.718.692                    |
| Tåsingegade 62, 3. th           | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Transport                       | <u>116.115</u>         | <u>131.726.669</u>           |

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

|                        | Indskud (kr.)<br>i alt | Andelsværdi<br>inkl. indskud |
|------------------------|------------------------|------------------------------|
| Transport              | 116.115                | 131.726.669                  |
| Tåsingegade 62, 4. tv  | 1.440                  | 1.633.608                    |
| Tåsingegade 62, 4. th  | 1.530                  | 1.735.709                    |
| Tåsingegade 60, st. tv | 1.560                  | 1.769.742                    |
| Tåsingegade 60, st. th | 1.140                  | 1.293.273                    |
| Tåsingegade 60, 1. tv  | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Tåsingegade 60, 1. th  | 1.170                  | 1.327.307                    |
| Tåsingegade 60, 2. tv  | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Tåsingegade 60, 2. th  | 1.170                  | 1.327.307                    |
| Tåsingegade 60, 3. tv  | 1.605                  | 1.820.792                    |
| Tåsingegade 60, 3. th  | 1.170                  | 1.327.307                    |
| Tåsingegade 60, 4. tv  | 1.530                  | 1.735.709                    |
| Tåsingegade 60, 4. th  | 1.110                  | 1.259.240                    |
| Tåsingegade 58, st. tv | 1.185                  | 1.344.323                    |
| Tåsingegade 58, st. th | 1.155                  | 1.310.290                    |
| Tåsingegade 58, 1. tv  | 1.215                  | 1.378.357                    |
| Tåsingegade 58, 1. th  | 1.575                  | 1.786.759                    |
| Tåsingegade 58, 2. tv  | 1.215                  | 1.378.357                    |
| Tåsingegade 58, 2. th  | 1.830                  | 2.076.044                    |
| Tåsingegade 58, 3. tv  | 1.215                  | 1.378.357                    |
| Tåsingegade 58, 3. th  | 1.830                  | 2.076.044                    |
| Tåsingegade 58, 4. tv  | 1.155                  | 1.310.290                    |
| Tåsingegade 58, 4. th  | 1.755                  | 1.990.960                    |
| Afrunding              |                        | -12                          |
|                        | <b><u>146.880</u></b>  | <b><u>166.628.016</u></b>    |

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård 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 sidste år.

## **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

## **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **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 regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter og negative renter af bankindeståender.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

|                               | Brugstid | Restværdi |
|-------------------------------|----------|-----------|
| Inventar, driftsmateriel m.v. | 5-10 år  | 0%        |

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsr.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. 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 foreningens 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

"Andre reserver omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, kitra a, 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.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

# Andelsboligforeningen Langøgård

## Lovpligtige centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

| Feltnr. | Sæt kryds  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering    |
|---------|--|--------------------|-----------------|------------------------|
| F1      | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                    | X               |                        |
|         | <b>Sæt kryds</b>   |                    | Ja              | Nej                    |
| F1a     | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?           |                    | X               |                        |
|         |  | kr.                |                 | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F2      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 223.000.000        |                 | 27.278                 |
|         |  | kr.                |                 | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 27.546.956         |                 | 3.370                  |
|         |  |                    |                 | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| H1      | Boligafgift  |                    |                 | 485                    |
|         |  |                    |                 | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| K1      | Andelsværdi  |                    |                 | 20.592                 |
| K2      | + (Gæld - omsætningsaktiver)                             |                    |                 | 3.300                  |
| K3      | Teknisk andelsværdi                                      |                    |                 | 23.892                 |
|         | <b>Sæt kryds</b>   |                    | Ja              | Nej                    |
| L1      | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering |                    | X               |                        |
|         |  |                    |                 | %                      |
| P       | Friværdi   |                    |                 | 86,08                  |

# PENNEO

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

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

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-04-27 09:31:54 UTC

NEM ID 

## Lars Peter Fisker

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: 0723a9d5-da03-4f29-a742-9ed3b48feb4d

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-28 05:42:11 UTC

Mit  

## Line Gry Aarskov Sand

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: 390513bf-2f36-44f8-a996-e67ea30cd04e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-29 09:43:50 UTC

Mit  

## Lars Heldtberg Kari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-664203043467

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-29 09:44:22 UTC

NEM ID 

## Julie Therese Mørk-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-05-01 09:38:19 UTC

NEM ID 

## Stine Rubek Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: 10bbfd10-23cd-44f7-803c-dd71f6146e7b

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-07 05:37:26 UTC

Mit  

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

# PENNEO

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

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

## Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: f2f5b91d-a54e-4e16-bdfb-c22a99059c35

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-07 06:32:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: X4Z5Y-GBD6Q-GQNBY-2ZG5N-57P58-MH3AF

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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