

Andelsboligforeningen**Langøgård**

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport

for 2013

41. regnskabsår

Administrator:By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N

Tlf.: +45 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	27

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

Lisbeth Sørensen, formand

Gry Aarskov Sand

Mikkel Adriansen

Tomas Dam Vestergaard

Julie Mørk-Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

Tlf.: +45 35 35 75 03

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: +45 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

14 2014

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen Langøgård.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

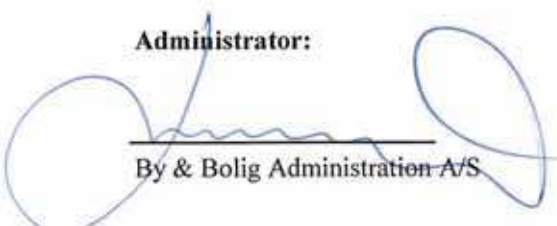
På generalforsamlingen den 30. april 2013 blev der vedtaget et renoveringsprojekt på ejendommen for kr. 21.831.000. Københavns Kommune har bevilliget byfornyelsesstøtte på kr. 7.277.000 til projektet. Andelsværdien bliver ikke påvirket af negativt af projektet, da andelshaverne kan anvende samme pris, som lovligt kunne beregnes umiddelbart inden projektet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2014

Administrator:



By & Bolig Administration A/S

København, den 17. marts 2014

Bestyrelsen:

Lisbeth Sørensen, formand

Gry Aarskov Sand

Mikkel Adriansen

Tomas Dam Vestergaard

Julie Mørk-Hansen

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langogård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langogård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 17. marts 2014

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgetter for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser 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 mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen - fortsat

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, samt renter af bankgæld.

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 fremførelse, 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, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 mv.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens 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 nyudstedelse 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån optaget inden den 31. december 2009 indregnes til nominel restgæld i lighed med praksis indtil 31. december 2009.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter § 3 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 skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer (§ 14, stk. 1 litra A), at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Resultatopgørelse for 2013

		Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.529.838	3.530.000	3.529.838
Lejeindtægter, beboelseslejemål		47.584	47.000	47.228
Øvrige indtægter	1	77.665	58.000	77.483
Indtægter i alt		3.655.087	3.635.000	3.654.549
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	532.665	521.000	493.191
Forbrugsafgifter	3	356.087	389.000	366.194
Renholdelse	4	265.125	265.000	258.750
Vedligeholdelse, løbende	5	362.203	250.000	438.791
Administrationsomkostninger	6	278.661	285.500	273.227
Øvrige foreningsomkostninger	7	95.484	98.000	88.263
Afskrivninger, inventar mv.	11	10.511	10.500	10.511
Omkostninger i alt		1.900.736	1.819.000	1.928.927
Resultat før finansielle poster		1.754.351	1.816.000	1.725.622
Finansielle indtægter	8	9.344	6.250	5.227
Finansielle omkostninger	9	531.295	540.000	646.762
Finansielle poster, netto		521.951	533.750	641.535
Resultat før skat		1.232.400	1.282.250	1.084.087
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.232.400	1.282.250	1.084.087
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		849.460	802.400	659.098
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.511	-10.500	-10.511
		393.451	490.350	435.500
		1.232.400	1.282.250	1.084.087
Disponeret i alt		1.232.400	1.282.250	1.084.087

Balance

pr. 31. december

	note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 udgør kr. 107.000.000.	10	107.000.000	107.000.000
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>10.508</u>	<u>21.019</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.010.508</u>	<u>107.021.019</u>
Anlægsaktiver		<u>107.010.508</u>	<u>107.021.019</u>
Restancer, andelshavere		0	43.315
Afdragsordning, andelshavere		0	6.235
Forudbetalte omkostninger		150.497	132.937
Andre tilgodehavender	12	<u>0</u>	<u>2.685</u>
Tilgodehavender		<u>150.497</u>	<u>185.172</u>
Likvide beholdninger	13	<u>2.855.335</u>	<u>6.338.317</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.005.832</u>	<u>6.523.489</u>
Aktiver		<u>110.016.340</u>	<u>113.544.508</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		91.474.586	94.301.049
Overført resultat mv.		<u>-4.449.969</u>	<u>-7.259.588</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>87.171.497</u>	<u>87.188.341</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>1.826.143</u>	<u>3.403.362</u>
Andre reserver		<u>1.826.143</u>	<u>3.403.362</u>
Egenkapital	14	<u>88.997.640</u>	<u>90.591.703</u>
Prioritetsgæld	15	20.700.892	21.550.352
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		23.967	23.612
Varmeregnskab	16	65.253	92.955
Antenneregnskab	17	101.276	131.596
Øvrig gæld	18	121.556	1.154.290
Forudindgået boligafgift m.v.		<u>5.756</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser	19	<u>21.018.700</u>	<u>22.952.805</u>
Passiver		<u>110.016.340</u>	<u>113.544.508</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje, kælderrum	21.600		21.600
Salg af vaskekort	23.940		18.620
Gebyrer fra handler	14.000		19.600
Gebyr for opvaskemaskine i lejlighederne	<u>18.125</u>		<u>17.663</u>
	<u><u>77.665</u></u>	<u><u>58.000</u></u>	<u><u>77.483</u></u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	421.223	420.000	393.666
Forsikringer	<u>111.442</u>	<u>101.000</u>	<u>99.525</u>
	<u><u>532.665</u></u>	<u><u>521.000</u></u>	<u><u>493.191</u></u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	85.032	119.000	119.466
Renovation og skorstensfejning	195.065	195.000	173.209
Elforbrug, fællesarealer	<u>75.990</u>	<u>75.000</u>	<u>73.519</u>
	<u><u>356.087</u></u>	<u><u>389.000</u></u>	<u><u>366.194</u></u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtsservice	252.000	265.000	252.713
Snedrydning mv.	13.125	0	4.812
Lønsumsafgift, refusion	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.225</u>
	<u><u>265.125</u></u>	<u><u>265.000</u></u>	<u><u>258.750</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdlaug	173.357		173.456
Blikkenslager	28.653		82.807
Brandmateriel	0		2.254
Elektriker	34.050		31.308
Juletrær	0		6.296
Gartner	1.210		0
Glarmester	0		2.666
Graffitirens	33.900		31.981
Låseservice mv.	2.480		3.306
Snedker	0		4.815
Maler	4.498		4.875
Materialer	639		0
Murer	28.450		0
Porttelefon	25.209		19.343
Varmeanlæg	12.726		10.596
Vejvedligeholdelse	0		943
Fællesarealer, ude	560		8.852
Skadedyrsbekæmpelse	0		13.809
Service	3.481		1.138
Vaskeri	12.990		12.696
Svampeundersøgelse og -sanering	0		27.650
	<u>362.203</u>	<u>250.000</u>	<u>438.791</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	139.713	140.000	137.149
Udarbejdelse af budget	4.750	4.500	0
Revision og regnskabsassistance	39.000	39.000	38.000
Revisors deltagelse i generalforsamling	5.000	5.000	5.000
Revision og regnskabsassistance, nye lovkrævede nøgleoplysninger	2.000	0	0
Varmeregnskab	55.282	57.000	53.465
Generalforsamling og møder	9.613	10.000	9.335
Kontorartikler, tryksager, porto mv.	6.889		10.402
Telefon og internet	3.075		3.563
Opkrævningsservice og bankgebyrer	11.703	30.000	11.414
Repræsentation	0		259
Fællesarrangementer	1.058		2.640
Arbejdsdage	586		
Diverse administrationsomkostninger	-8		2.000
	<u>278.661</u>	<u>285.500</u>	<u>273.227</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	82.800	85.000	85.100
ABF-kontingent	12.684	13.000	3.163
	<u>95.484</u>	<u>98.000</u>	<u>88.263</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	<u>9.344</u>	<u>6.250</u>	<u>5.227</u>
	<u>9.344</u>	<u>6.250</u>	<u>5.227</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	531.295	540.000	512.937
Renteudgifter, bank	0	0	239
Omkostninger ifbm. stiftelse af lån	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>133.586</u>
	<u>531.295</u>	<u>540.000</u>	<u>646.762</u>

Noter til balancen

	2013	2012
	kr.	kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	10.207.791	10.207.791
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	10.207.791	10.207.791
Opskrivninger 1. januar	94.301.049	96.740.821
Regulering 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	2.826.463	2.439.772
Opskrivninger 31. december	91.474.586	94.301.049
Igangværende byggesag		
Investeret 1. januar	2.491.160	51.388
Årets byggeomkostninger	2.826.463	2.439.772
Kostpris 31. december	5.317.623	2.491.160
Regnskabsmæssig værdi 31. december	107.000.000	107.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 107.000.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering er anvendt som indikator til at understøtte rimeligheden i det regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi.

Noter til balancen - fortsat

Dagsværdien indeholder som følge af den nævnte følsomhed i sig selv et stort element af regnskabsmæssigt skøn, som ikke kan elimineres alene ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som kontrolindikator, idet grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering ikke revurderes årligt af SKAT. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving m.v., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering, og dermed gør den offentlige ejendomsvurdering mindre anvendelig som værdiindikator.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

	2013 kr.	2012 kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	230.527	230.527
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>230.527</u>	<u>230.527</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	209.508	198.997
Afskrivning indeværende år	<u>10.511</u>	<u>10.511</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>220.019</u>	<u>209.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>10.508</u></u>	<u><u>21.019</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshavere	<u>0</u>	<u>2.685</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.685</u></u>
Note 13. Likvide beholdninger		
	Renter af indestående i pct./p.a. pr. 31/12	Renter af gæld i pct./p.a. pr. 31/12
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)		
		2.847.335
Kassebeholdning	0,00	0,00
		<u>8.000</u>
		<u><u>2.855.335</u></u>
		<u><u>6.338.317</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	146.880	94.301.049	-7.259.588	87.188.341	3.403.362	3.403.362	90.591.703
Overført fra andre reserver			1.577.219	1.577.219	-1.577.219	-1.577.219	0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Årets nedskrivning		-2.826.463		-2.826.463			-2.826.463
Overført til/fra andre reserver			0	0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag			849.460	849.460			849.460
Regnskabsmæssige afskrivninger			-10.511	-10.511			-10.511
Restandel af årets resultat			393.451	393.451			393.451
Saldo 31. december	146.880	91.474.586	-4.449.969	87.171.497	1.826.143	1.826.143	88.997.640

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag 2012	Nominel restgæld 31/12	Regnskabs- mæssig værdi 31/12	Heraf	
							næste års afdrag 31/12	Kursværdi 31/12
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 550.000, konv. rentesats 4,5 %	100,00	4 år	5.790	21.380	100.357	100.357	23.000	100.357
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 350.000, konv. rentesats 4,5 %	100,00	4 år	3.685	13.605	63.863	63.863	15.000	63.863
Realkredit Danmark, FlexGaranti-lån, variabel rente med garanteret rentemaks. På 5% opr. kr. 17.625.000, konv. Rente fastsættes 1. april og 1. oktober Rente 1/10 2013 -31/3 2014 = 1.3800 % p.a.	103,30	21,5 år	287.480	562.280	14.165.854	14.165.854	570.000	14.633.327
Realkredit Danmark, Kontantløn, fast rente 3% opr. Kr. 6.735.000, konv. rentesats 3.0392 %	99,04	18 år 7 mdr.	234.340	252.195	6.370.818	6.370.818	260.000	6.309.888
			<u>531.295</u>	<u>849.460</u>	<u>20.700.892</u>	<u>20.700.892</u>	<u>868.000</u>	<u>21.107.435</u>

Noter til balancen - fortsat

	2013	2012
	kr.	kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	875.049	801.469
Indbetalt varmedeposita	10.000	14.000
Fjernvarmeomkostninger	819.796	722.514
	<u>65.253</u>	<u>92.955</u>
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1/1	131.596	76.461
Indbetalt a conto	440.016	453.057
Nyt bredbånd	15.400	0
Antenneafgifter (YouSee og Copydan)	454.936	397.922
	<u>101.276</u>	<u>131.596</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Revision	46.000	43.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	7.328	7.428
Ejendomsservice	0	30.225
Diverse kreditorer	68.228	21.212
VVS, Christoffersen & Knudsens Eftf.	0	1.000.537
VVS, Peter Jahn & Partner	0	51.888
	<u>121.556</u>	<u>1.154.290</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.832.892 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Andre byrder lyst pantstiftende i matr. nr. 5238: nom. kr. 15.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud over for Realkredit Danmark.

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud over for BRFKredit.

Der er udover pantstiftende byrde stillet pant for prioritetsgæld i ejendommen.

Panten fordeler sig således:

I matr. nr. 5238 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 24.710.000.

I matr. nr. 4993 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 24.910.000.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garantier for andelshavere.

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 21. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langøgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2013	31/12 2013	31/12 2012	31/12 2011
		Stk.	m ²	m ²	m ²
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	I alt	89	8.175	8.175	8.175

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant		

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

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.000.000	13.089

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2013 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.826.143	223

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	294.153	* 12 /	8.092	436
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	3.995	* 12 /	8.092	6

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

	År 2011	År 2012	År 2013	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	149	134	152

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 23)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:
$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.722
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.226
K3	Teknisk andelsværdi	12.948

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	54	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	54	44

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

		%
P	Friværdi	80

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	63	81	105

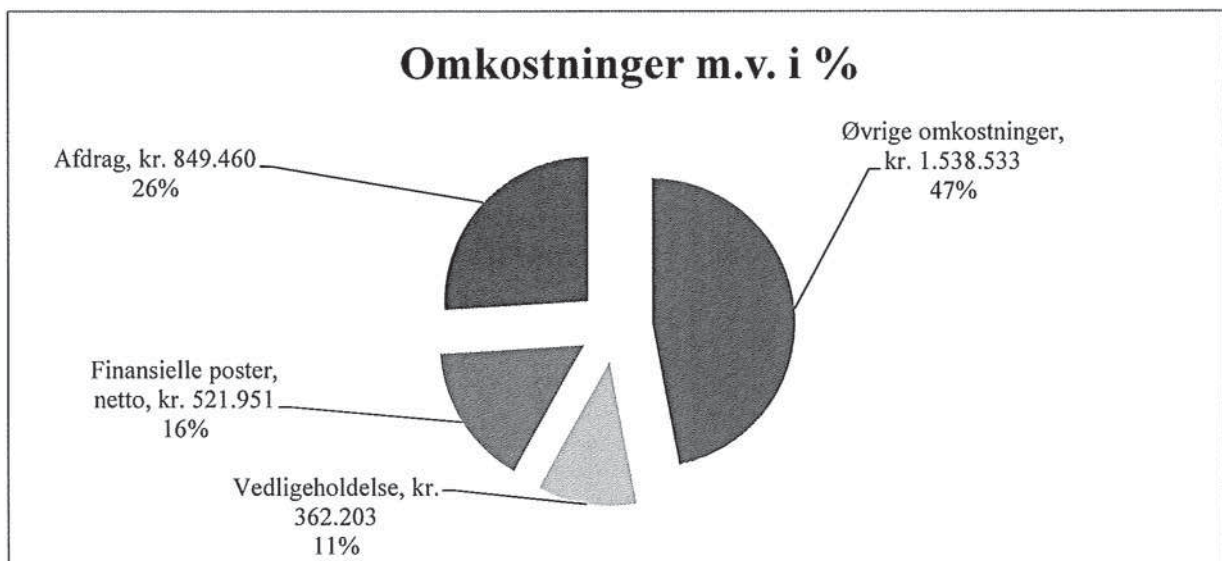
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089	
Valuarvurdering	NA	NA	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.261	1.249	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.226	2.203	
Foreslået andelsværdi	32.246	31.919	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	226	223	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		436	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			97
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 3.995 * 12 / 83		578	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig vurdering samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		87.171.497
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	20.700.892	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-21.107.435</u>	<u>-406.543</u>
		<u><u>86.764.954</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

I forbindelse med det vedtagne renoveringsprojekt med byfornyelsesstøtte kan det oplyses, at en andelshaver ved overdragelser uanset ovenstående, i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber ½%, stk. 7. kan beregne samme pris for andelen i foreningens formue, som lovligt kunne beregnes imidlertid inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der ydes støtte.

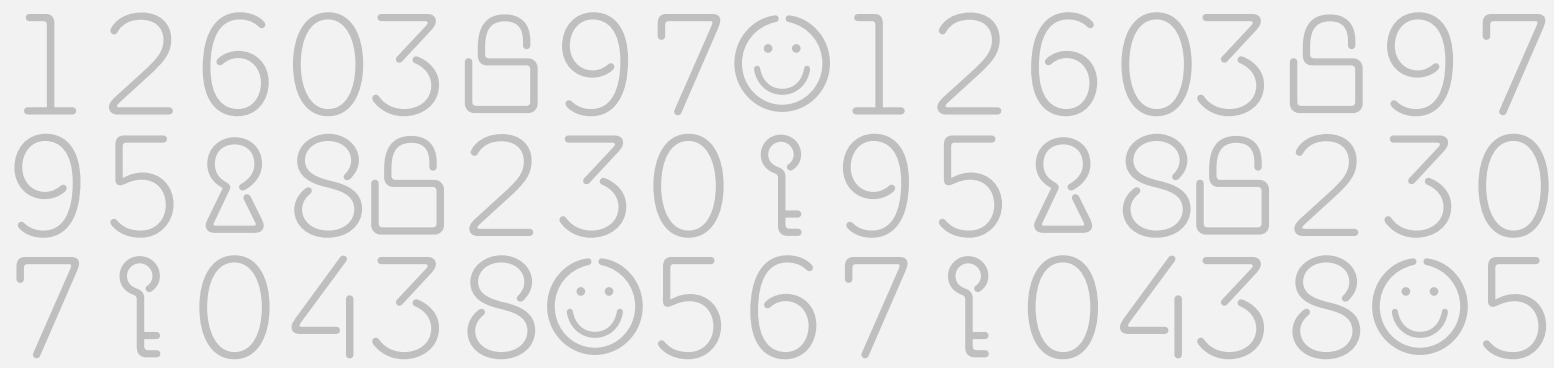
	<u>86.764.954</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>590,72</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2013		<u>590,72</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
1	1.065	1.065	629.117	629.117
3	1.110	3.330	655.699	1.967.098
7	1.140	7.980	673.421	4.713.946
2	1.155	2.310	682.282	1.364.563
5	1.170	5.850	691.142	3.455.712
3	1.185	3.555	700.003	2.100.010
4	1.200	4.800	708.864	2.835.456
5	1.215	6.075	717.725	3.588.624
1	1.290	1.290	762.029	762.029
3	1.365	4.095	806.333	2.418.998
1	1.395	1.395	824.054	824.054
2	1.410	2.820	832.915	1.665.830
3	1.440	4.320	850.637	2.551.910
6	1.455	8.730	859.498	5.156.986
1	1.470	1.470	868.358	868.358
1	1.500	1.500	886.080	886.080
2	1.515	3.030	894.941	1.789.882
2	1.530	3.060	903.802	1.807.603
1	1.545	1.545	912.662	912.662
2	1.560	3.120	921.523	1.843.046
1	1.575	1.575	930.384	930.384
1	1.590	1.590	939.245	939.245
6	1.605	9.630	948.106	5.688.634
1	1.665	1.665	983.549	983.549
1	1.755	1.755	1.036.714	1.036.714
2	1.830	3.660	1.081.018	2.162.035
2	2.190	4.380	1.293.677	2.587.354
2	2.340	4.680	1.382.285	2.764.570
1	2.355	2.355	1.391.146	1.391.146
1	2.385	2.385	1.408.867	1.408.867
2	2.475	4.950	1.462.032	2.924.064
1	2.655	2.655	1.568.362	1.568.362
1	2.685	2.685	1.586.083	1.586.083
2	2.730	5.460	1.612.666	3.225.331
4	2.760	11.040	1.630.387	6.521.549
1	2.925	2.925	1.727.856	1.727.856
1	2.970	2.970	1.754.438	1.754.438
3	3.060	9.180	1.807.603	5.422.810
Afrunding				-1
88		146.880		86.764.954



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Lisbeth Sørensen som Bestyrelsesformand, serienummer: PID:9208-2002-2-718520030396, ip: 83.221.155.133, 22/06 2014 kl. 09:18:39 UTC

Mikkel Rytov Adriansen som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-729540164693, ip: 77.72.49.211, 01/07 2014 kl. 19:00:56 UTC

Julie Therese Mørk-Hansen som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071, ip: 83.221.155.133, 01/07 2014 kl. 20:41:09 UTC

Tomas Dam Vestergaard som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-199308409013, ip: 83.221.155.133, 18/07 2014 kl. 16:08:32 UTC

Penneo dokumentnøgle: 4L565-J2BOG-HXKKI-C5O8P-D0HWW-X47OG

