"Foreningens arkiv"

Andelsboligforeningen Langøgård

Årsregnskab
for 2008

36. regnskabsår

Administrator:

By og Bolig Administration A/S
Ndr. Fasanvej 218, 3. sal
2200 København N

Tlf.: 35 35 75 03

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

ERNST & YOUNG

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Langøgård
c/o By og Bolig Administration A/S
Ndr. Fasanvej 218, 3. sal
2200 København N

Bestyrelse:
Martin Nyberg
Julie M. Hansen
Anders E. Ø. Andersen
Michael Kliche
Lisbeth Sørensen
Erling Adrian

Administrator:
By og Bolig Administration A/S
Ndr. Fasanvej 218, 3. sal
2200 København N

Revision:
Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tagensvej 86
2200 København N

Således godkendt på generalforsamlingen, den 29/4 2009

dirigent

ERNST & YOUNG

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2008 for Andelsboligforeningen Langøgård.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2009

Administrator

By og Bolig Administration A/S

København, den 29. februar 2009

Bestyrelsen

Martin Nyberg
(formand)

Julie M. Hansen

Anders E. Ø. Andersen

Michael Kliche

LISBETH SØRENSEN
Lisbeth Sørensen

Erling Adrian

ERNST & YOUNG

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgårdfor regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 29. februar 2009

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer, maskiner m.v.	3 - 15 år

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Skatter

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført.

ERNST & YOUNG

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2008

	Note	2008 kr.	Budget 2008 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	2.797.045	2.797.682
Husleje	1	37.527	37.350
Vaskeri	2	13.265	15.000
Diverse indtægter	3	30.359	28.000
Gebyr ved køb/salg af andele, venteliste og flyttegebyrer		33.070	0
Indtægter i alt		2.911.266	2.878.032
Udgifter			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter		314.871	323.051
Vand og el	4	72.070	388.000
Renholdelse	5	236.497	295.101
Vicevært	6	83.657	100.000
Vedligeholdelse	7	263.869	309.400
Forsikringer	8	51.793	98.000
Administrationsomkostninger	9	342.708	344.590
Finansieringsudgifter	10	1.223.339	1.230.757
Udgifter i alt		2.588.804	3.088.899
Budgetresultat		322.462	-210.867
Prioritetsafdrag	10	321.560	320.341
Resultat af ordinær drift		644.022	109.474
Afskrivninger	11	125.552	168.600
Resultat før skat		518.470	-59.126
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		518.470	-59.126

Balance

pr. 31. december 2008

	Note	31/12 2008 kr.	31/12 2007 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen matr. nr. 4993 og 5238, Udenbys Klædebo Kvarter	11	10.315.229	10.440.781
(Ejendomsværdi 2008, kr. 119.000.000)			
Materielle anlægsaktiver i alt		10.315.229	10.440.781
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		2.881	1.029
Andre tilgodehavender		11.830	6.632
Varmeregnskab 2006/2007		0	846
Tilgodehavender i alt		14.711	8.507
Likvide midler			
Kasse		956	2.745
Bestyrelseskonto, Danske Bank		2.842	2.842
Forstædernes Bank 5471 7025876		467.272	50.278
Likvide midler i alt		471.070	55.865
Omsætningsaktiver i alt		485.781	64.372
Aktiver i alt		10.801.010	10.505.153

ERNST & YOUNG

Balance

pr. 31. december 2008

		Note	31/12 2008 kr.	31/12 2007 kr.
Passiver				
Egenkapital				
Andelsindskud		17	146.880	146.880
Opsparet formue, primo	-7.088.082			
Årets resultat	518.470		-6.569.612	-7.088.082
Egenkapital i alt			-6.422.732	-6.941.202
Gæld				
Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld		10	16.864.118	17.185.678
Langfristede gældsforpligtelser i alt			16.864.118	17.185.678
Kortfristede gældsforpligtelser				
Mellemregning, bestyrelsen			0	1.512
Mellemregning, administrator			2	678
Fællesantenneanlæg		12	111.137	28.517
Varmeregnskab 2008/2009		13	144.560	144.709
Skyldige omkostninger		14	103.925	84.333
Forudbetalt boligafgift			0	928
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			359.624	260.677
Gældsforpligtelser i alt			17.223.742	17.446.355
Passiver i alt			10.801.010	10.505.153
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		15		
Beregning af andelsværdi		16		

Noter

	Årlig kr.	2008 kr.
Note 1. Boligafgift		
Boligafgift		
Årlig boligafgift, beboelse pr. 1. januar 2008	2.778.290	2.778.290
Afrunding		17
Årlig boligafgift, beboelse pr. 31. december 2008		2.778.307
Årlig boligafgift, beboelse pr. 1. januar 2009	2.778.290	
Opkrævet vask og vaskemaskine		18.738
		2.797.045
Husleje, vicevært		
Årlig leje, beboelse pr. 1. januar 2008	37.350	37.350
Forhøjelse pr. 1. september 2008	177	177
Årlige leje, pr. 31. december 2008		37.527
Årlig leje, beboelse pr. 1. januar 2009	37.527	
Note 2. Vaskeri		
Indbetalt vaskeri/salg af vaskekort		20.380
Vedligeholdelse, vaskeri		-7.115
		13.265
Note 3. Diverse indtægter		
Leje, kælderrum og beboerrum		28.800
Rykkergebyr		1.559
		30.359

Noter

	Regnskab 2008 kr.	Budget 2008 kr.
Note 4. Vand og el		
Vand	108.625	202.000
El	54.501	186.000
El, refunderet for meget betalt tidligere år	-91.056	0
	72.070	388.000
Note 5. Renholdelse		
Renovation	171.383	165.487
Skorstensfejning	6.898	4.614
Vinduespolering og trappevask m.v.	58.216	125.000
	236.497	295.101
Note 6. Vicevært		
Vicevært, firma	78.469	100.000
Honorar bestyrelsen for vicevært arbejde	0	0
Snerydning m.v.	5.188	0
	83.657	100.000
Note 7. Vedligeholdelse		
Fælles gårdanlæg	111.843	
Blikkenslager	22.882	
Låseservice m.v.	3.052	
Elektriker	85.448	300.000
Porttelefon	6.594	
Snedker	10.349	
Graffitirens	8.886	
Service	9.270	6.900
Diverse materialer m.v.	5.545	2.500
	263.869	309.400

Noter

	Regnskab 2008 kr.	Budget 2008 kr.
Note 8. Forsikringer		
Ejendomsforsikring	33.089	
Løsøreforsikring	10.812	
Bestyrelsesforsikring	3.200	
Viceværtforsikring	4.692	
	51.793	98.000

Note 9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorarer	99.189	99.190
Administrators deltagelse i generalforsamling	5.000	
Bestyrelseshonorar	78.900	95.900
Revisionshonorar	30.850	33.000
Revisors deltagelse i generalforsamling	4.750	
Varmeregnskab	51.069	46.000
Kontingent ABF	11.206	15.500
Mødeudgifter	3.597	10.000
Kontorartikler og tryksager m.v.	7.178	
Trykning af regnskaber	4.320	
Telefon m.m.	9.378	30.000
Opkrævningsservice og bankgebyrer	9.401	
Repræsentation	456	
Ingeniør, tilstandsrapport	25.000	15.000
Advokat, rådgivning vedr. funktionærbolig	5.000	
Diverse indtægter afsluttet varmeregnskab m.v.	-3.004	
Tab debitorer	418	
	342.708	344.590

Noter

	Regnskab 2008 kr.	Budget 2008 kr.
Note 10. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	911.197	912.416
Prioritetsafdrag	321.560	320.341
Bankrenteindtægter og kreditorrenter, netto	-9.418	-2.000
	1.223.339	1.230.757

	Kurs	Renter	Afdrag	Restgæld pr. 31/12 2008	Kursværdi pr. 31/12 2008
4,5% BRF 2008 opr. 350.000 (år 2018)	98,00	6.399	10.891	126.220	123.696
4,5% BRF 2008 opr. 550.000 (år 2018)	98,00	10.055	17.115	198.346	194.379
Realkredit Danmark Variabel rente FlexGaranti 5% Annuitetslån opr. 17.625.000 (år 2035)	95,20	894.743	293.554	16.539.552	15.745.654
		911.197	321.560	16.864.118	16.063.729

Noter

	2008 kr.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 4993 og 5238, Udenbys Klædebo Kvarter	
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2008	10.440.781
Årets afskrivninger	-125.552
Ejendommen inkl. installationer m.v. i alt	10.315.229
Ejendomsvurdering 2008	107.000.000

Installationer m.v.	Anskaf-felsessum	Periodens afskrivning	Akku-mulerede afskrivninger	Restværdi
Barnevognshus 1998/99 10 % p.a.	134.953	13.495	128.204	6.749
Tlf- og Dataanlæg 2001 15 % p.a.	892.065	89.004	892.065	0
Vaskeri 2002 10 % p.a.	125.418	12.542	87.794	37.624
Bredbånd 2005 10 % p.a.	105.109	10.511	42.044	63.065
	1.257.545	125.552	1.150.107	107.438

	2008 kr.
Note 12. Fællesantenneanlæg	
Primo antenneregnskab	-28.517
Indbetalt a conto antenneregnskab	-260.609
Periodens samlede udgifter	177.989
	-111.137

Note 13. Varmeregnskab 2008/2009	
Fjernvarmeudgifter	468.455
Opkrævet a conto	-613.015
	-144.560

Noter

	2008 kr.
Note 14. Skyldige omkostninger	
Revision	35.000
Ejendomsforsikring	33.900
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP m.v.	8.191
Skyldig lønsumsafgift	4.075
Ejendomsservice	16.448
Diverse kreditorer	6.311
	103.925

Note 15. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 2 andelshavere.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 1993.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Noter

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelskroneværdi pr. 31. december 2008 i henhold til § 5, stk. 2 c i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"

		kr.
Beregning af reguleret egenkapital:		
Egenkapital pr. 31. december 2008, jf. balancen		-6.422.732
Offentlig ejendomsvurdering 2008	107.000.000	
Bogført værdi af ejendom pr. 31. december 2008 inkl. installationer	10.315.229	96.684.771
Prioritetsgæld, bogført	16.864.118	
Prioritetsgæld, kursværdi	16.063.729	800.389
		91.062.428
Hensættelse		-4.300.000
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2008		86.762.428

NB NB: Skal afvente

Andelens værdi udregnes på følgende måde:

$$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsindskud}} = \frac{86.762.428}{146.880} \qquad 590{,}70$$

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving. 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.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Senest vedtagne andelsværdi pr. indskudskrone	*590,72*

Noter

Note 17. Andelsindskud

			kr.
		transport	34.140
Nygårdsvej 59		Nygårdsvej 59	
1. st.tv. og 2. st.th.	2.385	2. st.th. sammenlagt m. lejl. 1	0
3. 1.tv. og 4. 1.th.	2.475	4. 1.th. sammenlagt m. lejl. 3	0
5. 2.tv.	1.290	6. 2.th.	1.185
7. 3.tv. og 8. 3.th.	2.475	8. 3.th. sammenlagt m. lejl. 7	0
9. 4.tv. og 10. 4.th.	2.355	10. 4.th. sammenlagt m. lejl. 9	0
Nygårdsvej 61		Nygårdsvej 61	
11. st.tv.	1.110	12. st.th.	1.170
13. 1.tv.	1.140	14. 1.th.	1.200
15. 2.tv. og 16. 2.th.	2.340	16. 2.th. sammenlagt m. lejl. 15	0
17. 3.tv.	1.140	18. 3.th.	1.200
19. 4.tv. og 20. 4.th.	2.190	20. 4.th. sammenlagt m. lejl. 19	0
Nygårdsvej 63		Nygårdsvej 63	
21. st.tv.	1.410	22. st.th.	1.410
23. 1.tv	1.455	24. 1.th.	1.455
25. 2.tv.	1.455	26. 2.th.	1.455
27. 3.tv.	1.455	28. 3.th.	1.455
29. 4.tv.	1.365	30. 4.th.	1.365
Nygårdsvej 65		Nygårdsvej 65	
31. st.tv.	1.170	32. st.th.	1.665
34. 1.tv.	1.200	35. 1.th.	1.140
3637. 2.tv. og 2. th.	2.340	37. 2.th. sammenlagt m. lejl. 36	0
38. 3.tv.	1.200	39. 3.th.	1.140
4041. 4.tv.	2.190	41. 4.th sammenlagt m. lejl. 40	0
transport	34.140	transport	49.980

Noter

Note 17. Andelsindskud - fortsat

	kr.		kr.
transport	49.980	transport	90.015
Skt. Kjelds Plads 2		**Skt. Kjelds Plads 2**	
42. st.tv.	2.925	43. st.th	2.760
44. 1.tv.	3.060	45. 1.th.	2.760
46. 2.tv.	3.060	47. 2.th.	2.760
48. 3.tv.	3.060	49. 3.th.	2.760
50. 4.tv.	2.970	51. 4.th.	2.685
Tåsingegade 66		**Tåsingegade 66**	
52. st.tv.	1.185	54. st.th.	1.395
55. 1.tv.	1.215	56. 1.th.	1.440
57. 2.tv	1.215	58. 2.th.	1.440
59. 3.tv. og 60. 3.th.	2.655	60. 3.th. sammenlagt m. lejl. 59	0
61. 4.tv.	1.140	62. 4.th.	1.365
Tåsingegade 64		**Tåsingegade 64**	
63. st.tv.	1.545	64. st.th.	1.110
65. 1.tv.	1.590	66. 1.th	1.140
67. 2.tv. og 68. 2.th.	2.730	68. 2.th. sammenlagt m. lejl. 67	0
69. 3.tv. og 70. 3.th	2.730	70. 3.th sammenlagt m. lejl. 69	0
71. 4.tv.	1.500	72. 4.th.	1.065
Tåsingegade 62		**Tåsingegade 62**	
73. st.tv.	1.470	74. st.th.	1.560
75. 1.tv. x)	1.515	76. 1.th	1.605
77. 2.tv.	1.515	78. 2.th	1.605
79. 3.tv.	1.515	80. 3.th.	1.605
81. 4.tv.	1.440	82. 4.th.	1.530
transport	90.015	transport	120.600

Noter

Note 17. Andelsindskud - fortsat

	kr.		kr.
transport	120.600	transport	134.490
Tåsingegade 60		**Tåsingegade 60**	
83. st.tv.	1.560	84. st.th.	1.140
85. 1.tv.	1.605	86. 1.th.	1.170
87. 2.tv.	1.605	88. 2.th.	1.170
89. 3.tv.	1.605	90. 4.th.	1.170
91. 4.tv.	1.530	92. 4.th.	1.110
Tåsingegade 58		**Tåsingegade 58**	
93. st.tv.	1.185	94. st.th.	1.155
95. 1.tv.	1.215	96. 1.th.	1.575
97. 2.tv.	1.215	98. 2.th.	1.830
99. 3.tv.	1.215	100. 3.th	1.830
101. 4.tv.	1.155	102. 4.th	1.755
transport	134.490		148.395
x) Funktionær bolig			-1.515
Andelshavernes andelsindskud			146.880

LJR\bsn O:\Hanne.Sandersen\60551209\UDSKLOG\2008\[RE08 langoe mp.xls]regn +100