

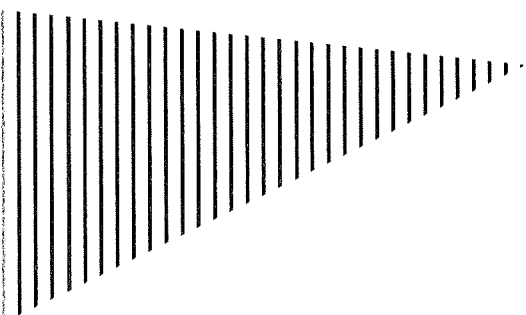
Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18



Årsrapport

for 2010

38. regnskabsår

Administrator:

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

Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	21

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

Jonas Karker

Mikkel Adriasen

Julie Mørk-Hansen

Gry Aarskov Sand

Kristina Kohn

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

Tlf.: 35 35 75 03

Revision

Ernst og Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen Langøgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

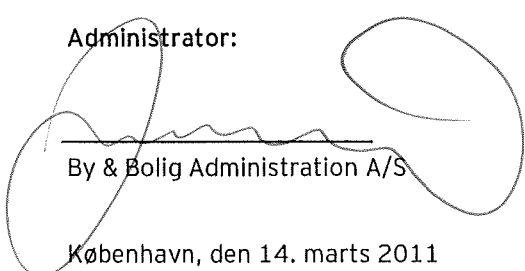
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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 14. marts 2011

Administrator:



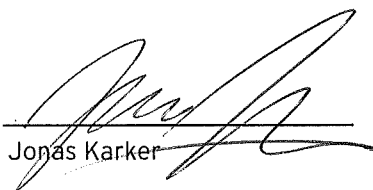
By & Bolig Administration A/S

København, den 14. marts 2011

Bestyrelsen:



Lisbeth Sørensen, Formand



Jonas Karker



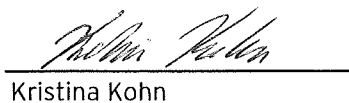
Mikkel Adriasen



Julie Mørk-Hansen



Gry Aarskov Sand



Kristina Kohn

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 revisionsstandards. 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 revisionshandling, 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.

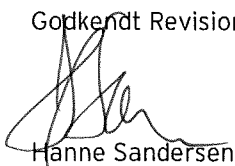
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 14. marts 2011

Ernst og Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultat-disponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene været indregnet i finansieringsomkostningerne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til imødegåelse af værdiregulering m.v. under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo, jf. note 15.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal 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 m.v. 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 fra 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 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 herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering af indeksslån 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede 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 oveafdragstiden 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 fremførsel.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. 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 2010

		Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.109.118	3.087.158	2.867.877
Lejeindtægter, beboelseslejemål		33.224	38.200	37.743
Vaskeriindtægter		11.301	15.000	26.244
Øvrige indtægter	1	49.400	35.000	37.665
Tab på debitorer		-23.071		-477
Indtægter i alt		3.179.972	3.175.358	2.969.052
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	413.355	437.000	461.527
Forbrugsafgifter	3	452.806	450.770	433.795
Renholdelse	4	516.703	104.000	100.494
Vedligeholdelse, løbende	5	595.128	681.000	705.821
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	0
Administrationsomkostninger	7	240.471	237.000	246.960
Øvrige foreningsomkostninger	8	108.875	108.000	130.716
Afskrivninger inventar mv.	12	23.053	0	29.802
Omkostninger i alt		2.350.391	2.017.770	2.109.115
Resultat før finansielle poster		829.581	1.157.588	859.937
Finansielle indtægter	9	916	5.000	5.540
Finansielle omkostninger	10	513.803	714.017	760.213
Finansielle poster, netto		512.887	709.017	754.673
Resultat før skat		316.694	448.571	105.264
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		316.694	448.571	105.264
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		490.931	446.000	391.416
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-23.053	0	-29.802
Overført restandel af årets resultat		-151.184	2.571	-256.350
		316.694	448.571	105.264
Disponeret i alt		316.694	448.571	105.264

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2010 udgør kr. 107.000.000.	11	107.000.000	10.207.791
Inventar, driftsmateriel mv.	12	<u>54.583</u>	<u>77.636</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.054.583</u>	<u>10.285.427</u>
Anlægsaktiver		<u>107.054.583</u>	<u>10.285.427</u>
Restancer andelshavere		8.735	10.898
Afdragsordning andelshavere		4.392	1.918
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		3.550	2.850
Mellemregning administrator		0	367
Forudbetalte omkostninger		97.550	16.599
Fællesantenneanlæg	18	0	12.911
Andre tilgodehavender	13	<u>0</u>	<u>39.625</u>
Tilgodehavender		<u>114.227</u>	<u>85.168</u>
Likvide beholdninger	14	<u>13.000</u>	<u>97.756</u>
Omsætningsaktiver		<u>127.227</u>	<u>182.924</u>
Aktiver		<u>107.181.810</u>	<u>10.468.351</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		96.792.209	0
Overført resultat mv.		<u>-10.857.829</u>	<u>-6.464.377</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>86.081.260</u>	<u>-6.317.497</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>4.710.146</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>4.710.146</u>	<u>0</u>
Egenkapital	15	<u>90.791.406</u>	<u>-6.317.497</u>
Prioritetsgæld	16	15.981.772	16.472.702
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)		94.377	0
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		23.572	0
Varmeregnskab	17	122.370	43.123
Antenneregnskab	18	48.947	0
Forudbetalt boligafgift og leje		255	500
Mellemregning administrator		250	0
Øvrig gæld	19	<u>118.861</u>	<u>269.523</u>
Gældsforpligtelser	20	<u>16.390.404</u>	<u>16.785.848</u>
Passiver		<u>107.181.810</u>	<u>10.468.351</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje kælderrum	21.000		21.300
Gebyrer fra handler	22.400		0
Andre gebyrer	6.000		16.365
	<u>49.400</u>	<u>35.000</u>	<u>37.665</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	352.743	353.000	329.667
Forsikringer	60.612	84.000	131.860
	<u>413.355</u>	<u>437.000</u>	<u>461.527</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	222.220	225.000	216.058
Renovation og skorstensfejning	181.030	185.770	184.729
Elforbrug fællesarealer	49.556	40.000	33.008
	<u>452.806</u>	<u>450.770</u>	<u>433.795</u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtsservice	171.280		
Viceværtsservice, regulering vedr. 2008 og 2009	<u>229.688</u>	400.968	71.100
Hovedrengøring, vinduespolering mv.		73.890	23.488
Snedrydning m.v.		41.845	5.906
	<u>516.703</u>	<u>104.000</u>	<u>100.494</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdanlæg	130.856		130.856
Antenne, internet mv.	0		4.375
Blikkenslager	57.972		39.117
Elektriker	48.150		137.342
Garmester	0		3.578
Graffitirens	29.457		27.851
Kloak	29.461		100.208
Låseservice mv.	103.187		39.668
Porttelefon	0		5.893
Snedker	1.684		35.277
Murer	1.278		0
Varmeanlæg	7.422		18.047
Ventilationsanlæg	5.903		0
Altaner	39.625		0
Fællesarealer, inde	4.360		134.053
Fællesarealer, ude	3.782		500
Skadedyrsbekæmpelse	59.001		0
Service	7.426		7.426
Diverse materialer mv.	65.564		21.630
	<u>595.128</u>	<u>681.000</u>	<u>705.821</u>

Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Maler	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	104.923	104.000	103.038
Administrators deltagelse i generalforsamling, budget mv.	3.000	8.000	16.000
Revision og regnskabsassistance	36.000	37.000	36.500
Revisors deltagelse i generalforsamling	5.000	5.000	0
Regnskabsmæssig assistance vedr. implementering af modelregnskab fra E&S (engangsomkostning)	2.000	0	0
Varmeregnskab	49.814	50.000	48.036
Mødeudgifter	9.454	5.000	6.988
Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	5.692	28.000	9.842
Telefon og internet	3.613		4.073
Opkrævningsservice og bankgebyrer	17.509		10.758
Repræsentation	182		1.725
Fællesarrangementer	784		0
Ingeniør	2.500		10.000
	<u>240.471</u>	<u>237.000</u>	<u>246.960</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	96.500	96.000	96.450
Bestyrelseshonorarer, tidligere år	0	0	22.510
ABF kontingent	12.375	12.000	11.756
	<u>108.875</u>	<u>108.000</u>	<u>130.716</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	916	5.000	5.540
	<u>916</u>	<u>5.000</u>	<u>5.540</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	509.060	714.017	757.852
Renteudgifter bank	4.648	0	336
Kreditorrenter	95	0	2.025
	<u>513.803</u>	<u>714.017</u>	<u>760.213</u>

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 11. 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	<u>10.207.791</u>	<u>10.207.791</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Regulering 1. januar	96.792.209	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>96.792.209</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>107.000.000</u></u>	<u><u>10.207.791</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2010 kr. 107.000.000.

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.

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	230.527	230.527
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	230.527	230.527
 Akkumulerede afskrivninger 1. januar	 152.891	 123.089
Afskrivning indeværende år	23.053	29.802
Akkumulerede afskrivninger 31. december	175.944	152.891
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 54.583	 77.636
 Forventet levetid, år	 5-10	 5-10

Note 13. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende hos Ejendomsservice, kreditnota	0	39.625
	0	39.625

Note 14. 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)	0,75	5,54	0	94.914
Danske Bank (lukket)	0,00	0,00	0	2.842
Kassebeholdning	0,00	0,00	13.000	0
			13.000	97.756

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserveret til inødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar	146.880	0	-6.464.377	-6.317.497	0	-6.317.497
Regulering primo, praksisændring		96.792.209	-4.300.250	92.491.959	4.300.250	96.792.209
Overført til andre reserver			-409.896	-409.896	409.896	0
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag			490.931	490.931		490.931
Regnskabsmæssige afskrivninger			-23.053	-23.053		-23.053
Restandel af årets resultat			-151.184	-151.184		-151.184
Saldo 31. december	146.880	96.792.209	-10.857.829	86.081.260	4.710.146	90.791.406

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag 2010	Nominel restgæld 31/12	Regnskabs- mæssig værdi 31/12	Heraf		Kursværdi 31/12
							næste års afdrag 31/12		
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 550.000, konv. rentesats 4,5 %	100,00	8 år	8.462	18.708	161.745	161.745	19.559		161.745
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 350.000, konv. rentesats 4,5 %	100,00	8 år	5.385	11.905	102.928	102.928	12.447		102.928
Realkredit Danmark, obligationslån, variabel rente opr. kr. 17.625.000, konv. Rente fastsættes 1. april og 1. oktober Rente 1/10 2010 -31/3 2011 = 2,34 % p.a.	95,65	24,5 år	495.213	460.318	15.717.099	15.717.099	481.152		15.033.405
			<u>509.060</u>	<u>490.931</u>	<u>15.981.772</u>	<u>15.981.772</u>	<u>513.158</u>		<u>15.298.078</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	752.595	632.000
Indbetalt varmedeposita	12.000	0
Fjernvarmeomkostning, a conto 1/2 2010 - 31/1 2011	642.225	588.877
	<u>122.370</u>	<u>43.123</u>
Note 18. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1/1	-12.911	111.137
Indbetalt a conto	395.974	259.791
Antenneafgifter (YouSee og Copydan)	334.116	383.839
	<u>48.947</u>	<u>-12.911</u>
Note 19. Øvrig gæld		
Revision	41.000	35.000
Regnskabsmæssig assistance vedr. implementering af modelregnskab fra E&S (engangsomkostning)	2.000	0
Ejendomsforsikring	0	162.600
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	8.581	11.470
Ejendomsservice	36.379	45.834
Diverse kreditorer	28.701	14.373
Udlæg	0	246
Mellemregning med andre ejendomme	2.200	0
	<u>118.861</u>	<u>269.523</u>

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 15.468.614 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i matr. nr. 5238 nom. kr. 15.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for prioritetsgæld med en samlet hovedstol på kr. 18.525.000 i ejendommen. Panten fordeler sig således:

I matr. nr. 5238 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 17.975.000.

I matr. nr. 4993 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 18.175.000.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 1 andelshaver.

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 22. Nøgletal, fortsat

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

Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal (Kvm.)
88	Andelsboliger	8.092
1	Boliglejemål	83
<u>89</u>		<u>8.175</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

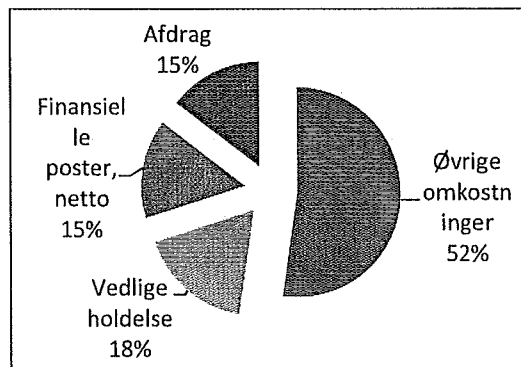
	Kr./kvm. andel	Kr./total kvm.
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089
Anskaffelsessum (kostpris)	1.261	1.249
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.010	
Foreslået andelsværdi	10.722	
Henlæggelser uden for andelsværdi	582	

	Kr./kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	384
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	400

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	98
--	----

I % af omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag

Øvrige omkostninger	52
Vedligeholdelse	18
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	15
	<u>100</u>



Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		86.081.260
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	15.981.772	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-15.298.078</u>	<u>683.694</u>
		<u><u>86.764.954</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2010.

	<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 15. april 2010		<u>590,72</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (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

