

Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport

for 2018

46. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Administration A/S
Ramsingvej 7, bygning SA, 1. sal
2500 Valby

Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14
Andelsværdiberegning	31

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, næstformand

Erik Sørensen

Lars Fisker

Julie Mørk-Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Ramsingvej 7, bygning SA, 1. sal

2500 Valby

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 2. maj 2019.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Langøgård.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 5. april 2019

Bestyrelsen:

Lisbeth Sørensen, formand

Gry Aarskov Sand, næstformand

Erik Sørensen

Lars Fisker

Julie Mørk-Hansen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Langøgaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderiet for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Valby, den 5. april 2019

Administrator:

By & Bolig Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 5. april 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler 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. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger 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 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 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 nominal 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 byfornyelse af ejendommen, 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 nominal restgæld i lighed med praksis indtil 31. december 2009.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 22 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

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

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 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Lejeindtægter, beboelseslejemål		49.055	49.055	49.055
Øvrige indtægter	1	71.330	79.300	112.448
Indtægter i alt		4.042.034	4.050.004	4.083.152
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	624.642	624.700	623.167
Forbrugsafgifter	3	429.986	450.466	407.011
Renholdelse	4	288.308	285.000	286.180
Vedligeholdelse, løbende	5	389.424	492.000	556.131
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	0
Administrationsomkostninger	7	347.550	364.072	329.304
Øvrige foreningsomkostninger	8	96.172	96.000	95.034
Afskrivninger, inventar mv.	12	0	0	0
Omkostninger i alt		2.176.082	2.312.238	2.296.827
Resultat før finansielle poster		1.865.952	1.737.766	1.786.325
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	820.932	834.000	2.206.048
Finansielle poster, netto		820.932	834.000	2.206.048
Resultat før skat		1.045.020	903.766	-419.723
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.045.020	903.766	-419.723
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		3.000.000	0	-1.215.681
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		899.294	888.000	824.411
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		-2.854.274	15.766	-28.453
		-1.954.980	903.766	795.958
Disponeret i alt		1.045.020	903.766	-419.723

Balance
pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2018 udgør kr. 107.000.000.	11	212.100.000	204.400.000
Inventar, driftsmateriel mv.	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>212.100.000</u>	<u>204.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>212.100.000</u>	<u>204.400.000</u>
Restancer, andelshavere		0	1.715
Forudbetalte omkostninger		179.016	118.275
Andre tilgodehavender	13	<u>0</u>	<u>20.143</u>
Tilgodehavender		<u>179.016</u>	<u>140.133</u>
Likvide beholdninger	14	<u>123.098</u>	<u>215.488</u>
Omsætningsaktiver		<u>302.114</u>	<u>355.621</u>
Aktiver		<u>212.402.114</u>	<u>204.755.621</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		180.927.636	173.433.668
Overført resultat mv.		-43.199.637	-28.944.657
Egenkapital før andre reserver		<u>137.874.879</u>	<u>144.635.891</u>
Andre reserver			
Reserveret til byfornyelse af ejendommen		7.277.000	7.277.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		35.435.474	20.135.474
Andre reserver		<u>42.712.474</u>	<u>27.412.474</u>
Egenkapital	15	<u>180.587.353</u>	<u>172.048.365</u>
Prioritetsgæld	16	31.484.720	32.384.014
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		12.263	12.263
Forbrugsregnskab	17	149.166	137.693
Antenne- og internetregnskab	18	11.465	1.049
Øvrig gæld (inkl. byggekreditorer)	19	113.153	155.030
Restancer		31.731	4.944
Forudindgået boligafgift m.v.		12.263	12.263
Gældsforpligtelser	20	<u>31.814.761</u>	<u>32.707.256</u>
Passiver		<u>212.402.114</u>	<u>204.755.621</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelsen

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
		kr.	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter				
Leje, kælderrum		21.600		21.600
Salg af vaskekort		8.180		19.135
Gebyrer fra handler		23.650		51.800
Gebyr for opvaskemaskine i lejlighederne		17.500		19.913
Beboerrum		400		0
		<u>71.330</u>	<u>79.300</u>	<u>112.448</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter		504.659	504.700	504.659
Forsikringer		119.983	120.000	118.508
		<u>624.642</u>	<u>624.700</u>	<u>623.167</u>
Note 3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift, inkl. reg. forbrugsregnskab 2016/17	232.278		} 200.000	258.284
Heraf overført til forbrugsregnskab 2017/18	<u>-58.472</u>	173.806		-85.000
Renovation og skorstensfejning		200.507	200.466	202.586
Elforbrug, fællesarealer		55.673	50.000	31.141
		<u>429.986</u>	<u>450.466</u>	<u>407.011</u>
Note 4. Renholdelse				
Viceværtsservice		274.815	275.000	273.315
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler mv.		3.024	0	2.152
Snedrydning mv.		10.469	10.000	10.713
		<u>288.308</u>	<u>285.000</u>	<u>286.180</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdlaug	196.515	192.000	186.515
Blikkenslager	48.043		95.653
Kloak	0		0
Elektriker	8.774		29.992
Graffitirens	40.013		39.473
Låseservice mv.	5.720		10.710
Tømrer/snedker	8.918		919
Isolering	0		4.151
Murer	2.100		74.267
Porttelefon	13.078		3.308
Varmeanlæg	9.810		9.604
Ventilation	2.499		0
Fællesarealer inde	0		4.161
Fællesarealer, ude	5.886		5.711
Internet	15.000		0
Serviceabonement	17.775		17.775
Vaskeri	4.718		10.028
Teknisk rådgivning	6.875		10.781
Svampeundersøgelse og -sanering	0		14.988
Småanskaffelser	1.828		1.320
Diverse vedligeholdelse	1.872		36.775
Budgeteret vedligeholdelse, løbende	0	300.000	0
	<u>389.424</u>	<u>492.000</u>	<u>556.131</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af trappeopgange	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar, ordinær	145.589	145.572	143.310
Administrationshonorar, ekstraordinær	6.375	4.500	11.625
Revision og regnskabsassistance	47.500	47.500	47.000
Advokat	0	50.000	0
Varmeregnskab	64.712	63.000	62.827
Kassebeholdning, omkostningsført	0	0	8.000
Ejendomsmægler 2017	25.000	25.000	25.000
Ejendomsmægler 2018	31.250		0
Generalforsamling og møder	9.052	7.000	7.952
Inventar	0	0	2.054
Kontorartikler, tryksager, porto mv.	2.785		5.979
Telefon og internet	1.872		2.019
Opkrævningsservice og bankgebyrer	11.863	21.500	11.142
Repræsentation	0		0
Fællesarrangementer	1.552		2.396
Arbejdsdage	0		0
	<u>347.550</u>	<u>364.072</u>	<u>329.304</u>
	<u><u>347.550</u></u>	<u><u>364.072</u></u>	<u><u>329.304</u></u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	82.800	82.000	81.800
ABF-kontingent	13.372	14.000	13.234
	<u>96.172</u>	<u>96.000</u>	<u>95.034</u>
	<u><u>96.172</u></u>	<u><u>96.000</u></u>	<u><u>95.034</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	816.564	832.000	932.112
Renteudgifter	4.368	2.000	3.382
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	1.139.902
Omkostninger og tinglysning, låneomlægning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>130.652</u>
	<u>820.932</u>	<u>834.000</u>	<u>2.206.048</u>

Noter til balancen

	2018	2017
	kr.	kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	30.966.332	30.966.332
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.966.332</u>	<u>30.966.332</u>
Opskrivninger 1. januar	173.433.668	149.033.668
Regulering primo ihht. general- forsamlingsbeslutning af 27. marts 2017	0	8.000.000
Årets opskrivning	7.493.968	16.400.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>180.927.636</u>	<u>173.433.668</u>
Byggesager		
Investeret 1. januar	0	0
Årets byggeomkostning, se nedenfor	206.032	0
Overført til ejendom	0	0
Kostpris 31. december	<u>206.032</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>212.100.000</u>	<u>204.400.000</u>
Omfangsdræn		
Ingeniør- og byggesagshonorar	183.231	0
Entrepriseforsikring	4.163	0
Attester	3.638	0
Advokat	12.500	0
Diverse omkostninger	2.500	0
	<u>206.032</u>	<u>0</u>
Årets byggeomkostninger i alt	<u>206.032</u>	<u>0</u>

Noter til balancen - fortsat

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 5. marts 2019 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 107.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 2,7 % p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,7 % til 2,95 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 21.800.000 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 148,42 til kr. 797,45.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.300.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 15,659 til kr. 930,2141.

Der er i regnskabet reserveret t.kr. 32.435 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2018	2017
	kr.	kr.
Note 12. 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	230.527	230.527
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>230.527</u>	<u>230.527</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>

Noter til balancen - fortsat

	2018	2017
	kr.	kr.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje og vaskeri	0	4.380
Forsikringstilgodehavende	0	15.000
Øvrige tilgodehavende	0	763
	<u>0</u>	<u>20.143</u>

	Renter af indestående pr. 31/12 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/12 % p.a.		
Note 14. Likvide beholdninger				
Nykredit Bank, 5471-900658 (kassekredit maks. kr. 500.000) under kr. 200.000	0,0000	7,2900		
over kr. 200.000	-0,5000		85.339	42.305
Jyske Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)	-0,4000	3,6875	37.759	173.183
Kassebeholdning			0	0
			<u>123.098</u>	<u>215.488</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserveret til byfornyelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	146.880	173.433.668	-28.944.657	144.635.891	7.277.000	20.135.474	27.412.474	172.048.365
Regulering primo ihht. general- forsamlingsbeslutning af 30. april 2018		0	-12.300.000	-12.300.000		12.300.000	12.300.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:				0			0	0
Årets opskrivning/hensættelse		7.493.968	0	7.493.968			0	7.493.968
Reserveret til vedligeholdelse				0		3.000.000	3.000.000	3.000.000
Overført til/fra andre reserver				0		0	0	0
Overført årets resultat			-1.954.980	-1.954.980			0	-1.954.980
Saldo 31. december	146.880	180.927.636	-43.199.637	137.874.879	7.277.000	35.435.474	42.712.474	180.587.353

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2018	Betalte afdrag 2018	Nominal restgæld 31/12 2018	Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018	Heraf næste års afdrag	Kursværdi 31/12 2018
BRF Kredit, kontantlån, pålyd. rente 2% opr. kr. 32.829.000, konvert. lånerente 2,1179% p.a.	101,41	26	816.564	899.294	31.484.720	31.484.720	918.492	31.929.755
			816.564	899.294	31.484.720	31.484.720	918.492	31.929.755

Noter til balancen - fortsat

	2018 kr.	2017 kr.
Note 17. Forbrugsregnskab		
Indbetalt a conto	835.865	842.050
Indbetalt varmedeposita	12.000	31.215
Brugsvand beregnet	-58.472	-85.000
Fjernvarmeomkostninger	-640.227	-650.572
	<u>149.166</u>	<u>137.693</u>
Note 18. Antenne- og internetregnskab		
Saldo pr. 1/1	1.049	13.680
Indbetalt a conto	233.198	200.784
Antenne og internet omkostninger til udbydere	222.782	213.415
	<u>11.465</u>	<u>1.049</u>
Note 19. Øvrig gæld (inkl. byggekreditorer)		
Revisor inkl. byggeprojektrevision	47.500	47.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	8.720	0
Valuar	31.250	0
Skyldig bestyrelseshonorar	0	20.700
Ejendomsservice	23.820	28.746
VVS Teknik ApS	0	51.467
Diverse kreditorer	1.863	7.117
	<u>113.153</u>	<u>155.030</u>

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 30.566.228 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

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

Hæftelsesforhold m.v.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ud over pantstiftende byrder er der tinglyst prioritetsgæld med en hovedstol på kr. 32.829.000

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 12.100.000 med underpant til Jyske Bank.

Øvige forhold

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 arbejderne afslutning den 31. januar 2015.

Der er indledt voldgiftssag mod Københavns Kommune. I forbindelse med at kommunen har etableret sikring mod oversvømmelser, er der opstået fugtskader i andelsboligforeningens kælder i Tåsingegade, hvorfor andelsboligforeningen har måtte igangsætte et større anlægsprojekt med etablering af omfangsdræn og fugtsikring.

En eventuel erstatning vil blive fastlagt af voldgiftsretten og indtil sagen er afsluttet, er der usikkerhed om den forventede erstatning. Der er derfor ikke indregnet et tilgodehavende i forbindelse med voldgiftssagen.

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 22. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2018	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2016
		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

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		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 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.100.000	25.945

Forklaring på udregning:		Andre reserver 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	42.712.474	5.225

Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. 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

*) se note 21

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² 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	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.088	* 12 /	8.092	6

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2016	År 2017	År 2018	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	22	-52	129

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. 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:
$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.169
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.894
K3	Teknisk andelsværdi	21.063

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

		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	68	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	71	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	110	68	48

Forklaring på udregning:

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

		%
P	Friværdi	85

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	92	102	111

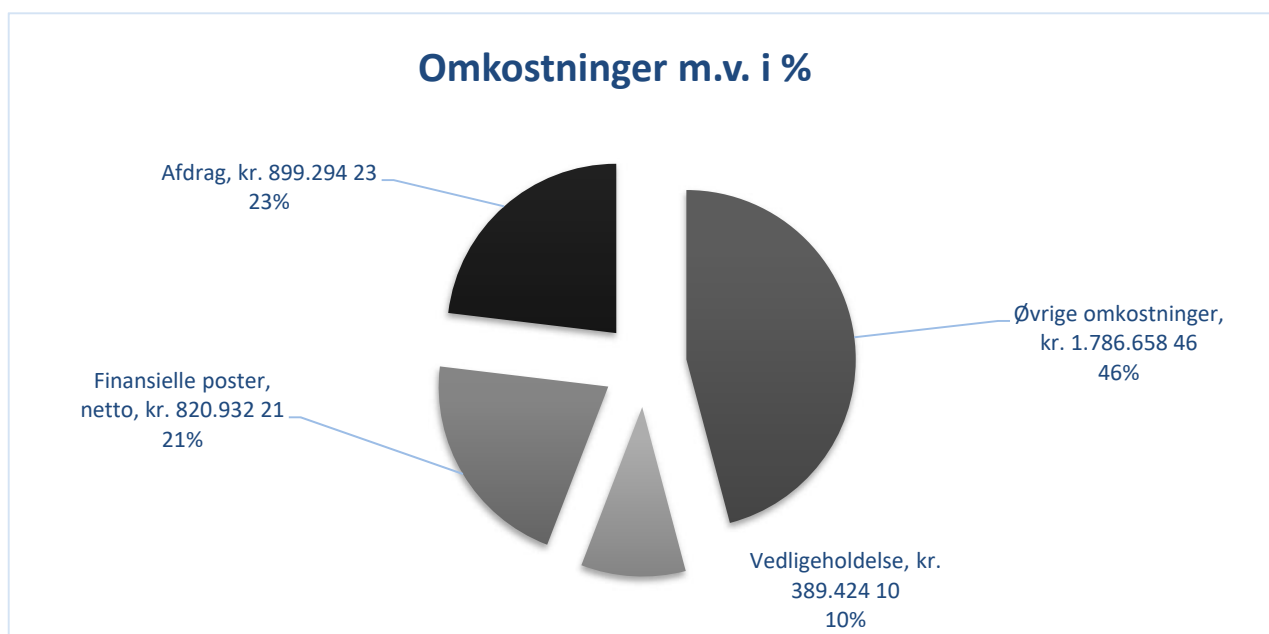
Supplerende nøgletal i øvrigt

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	kr./m ²	
	andele	totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089	
Valuarvurdering	26.211	25.945	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.827	3.788	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.894	3.855	
Foreslået andelsværdi	17.169	16.994	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	5.278	5.225	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		485	
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			
= 4.088 * 12 / 83		591	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. 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:

kr.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		137.874.879
Tilbageført hensættelse til imødegåelse af værditab mv. i henhold til generalforsamlingsbeslutning		1.500.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	31.484.720	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-31.929.755</u>	-445.035
		<u><u>138.929.844</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2018. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,7% til 2,95% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 21.800.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 148,42 til kr. 797,45.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

	<u>138.929.844</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>945,87</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2018		<u>897,76</u>
---	--	---------------

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien (saneringskronen) på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud reserve kr. 1.500.000
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.255.907
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.341.036
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.220.176
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.120.860
Nygårdsvej 59, 3. + 3. th.	2.475	2.341.036
Nygårdsvej 59, 4.tv. + 4. th.	2.355	2.227.531
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	1.049.919
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.106.672
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	1.078.295
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.135.048
Nygårdsvej 61, 2. + 2. th.	2.340	2.213.343
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	1.078.295
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.135.048
Nygårdsvej 61, 4	2.190	2.071.462
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.333.681
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.333.681
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.376.245
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.291.117
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.291.117
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.106.672
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.574.879
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.135.048
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	1.078.295
Nygårdsvej 65, 2.tv.	2.340	2.213.343
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.135.048
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	1.078.295
Nygårdsvej 65, 4.	2.190	2.071.462
Transport		<u>47.274.736</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi - fortsat

		Andelsværdi inkl. indskud reserve kr. 1.500.000,00
Transport		47.274.736
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	2.766.679
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	2.610.610
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	2.894.372
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	2.610.610
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	2.894.372
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	2.610.610
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	2.894.372
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	2.610.610
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	2.809.243
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	2.539.669
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.120.860
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.319.493
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.149.236
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.362.057
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.149.236
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.362.057
Tåsingegade 66, 3. + 3. th.	2.655	2.511.293
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	1.078.295
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.291.117
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.461.374
Tåsingegade 64, st. th	1.110	1.049.919
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.503.938
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	1.078.295
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	2.582.234
Tåsingegade 64, 3 + 3.th.	2.730	2.582.234
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.418.810
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	1.007.355
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.390.433
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.475.562
Tåsingegade 62, 1. th	1.605	1.518.126
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.432.998
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.518.126
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.432.998
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.518.126
Transport		<u>109.830.055</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi - fortsat

		Andelsværdi inkl. indskud reserve kr. 1.500.000,00
Transport		109.830.055
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.362.057
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.447.186
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.475.562
Tåsingegade 60, st. th	1.140	1.078.295
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.518.126
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.106.672
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.518.126
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.106.672
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.518.126
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.106.672
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.447.186
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	1.049.919
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.120.860
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.092.483
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.149.236
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.489.750
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.149.236
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	1.730.948
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.149.236
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	1.730.948
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.092.483
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	1.660.007
Afrunding		3
	<u>0</u>	<u>138.929.844</u>

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.”

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-09 13:10:50Z

NEM ID 

Lisbeth Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-718520030396

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-05-09 19:55:45Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-10 14:56:15Z

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-05-14 16:52:08Z

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-05-21 19:41:41Z

NEM ID 

Erik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135809367169

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-05-26 12:07:08Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-05-26 12:34:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NZEJ3-6ASYX-BXB2H-PGZGV-DYZOF-LU1GL

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>