

Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Årsrapport

for 2011

39. 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

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

Anne Louise Rosenfeldt Larsen

Tomas Dam Vestergaard

Julie Mørk-Hansen

Mikkel Adriansen

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 / 2012

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2011 for Andelsboligforeningen Langøgård.

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

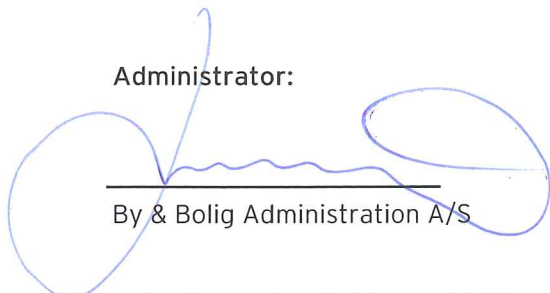
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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 6. februar 2012

Administrator:



By & Bolig Administration A/S

København, den 6. februar 2012

Bestyrelsen:



Lisbeth Sørensen, Formand



Gry Aarskov Sand



Anne Louise Rosenfeldt Larsen



Tomas Dam Vestergaard



Julie Mørk-Hansen



Mikkel Adriansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

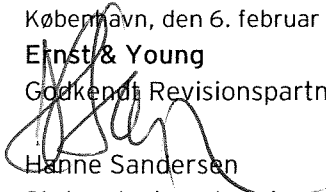
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 6. februar 2012

Ernst & 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 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 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 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 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 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 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 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 2011

		Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.396.132	3.200.000	3.087.393
Lejeindtægter, beboelseslejemål		47.228	47.000	33.224
Vaskeriindtægter		11.339	15.000	11.301
Øvrige indtægter	1	54.825	35.000	71.125
Tab på debitorer		-2.218	0	-23.071
Indtægter i alt		3.507.306	3.297.000	3.179.972
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	476.215	420.000	413.355
Forbrugsafgifter	3	265.849	568.000	452.806
Renholdelse	4	250.235	300.000	516.703
Vedligeholdelse, løbende	5	430.004	710.000	595.128
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	0
Administrationsomkostninger	7	270.384	273.000	240.471
Øvrige foreningsomkostninger	8	105.313	108.500	108.875
Afskrivninger inventar mv.	12	23.053	23.000	23.053
Omkostninger i alt		1.821.053	2.402.500	2.350.391
Resultat før finansielle poster		1.686.253	894.500	829.581
Finansielle indtægter	9	5.628	5.000	916
Finansielle omkostninger	10	484.511	714.017	513.803
Finansielle poster, netto		478.883	709.017	512.887
Resultat før skat		1.207.370	185.483	316.694
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.207.370	185.483	316.694
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		859.430	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		507.321	446.000	490.931
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-23.053	-23.000	-23.053
Overført restandel af årets resultat		-136.328	-237.517	-151.184
		347.940	185.483	316.694
Disponeret i alt		1.207.370	185.483	316.694

Balance

pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 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	107.000.000
Inventar, driftsmateriel mv.	12	<u>31.530</u>	<u>54.583</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.031.530</u>	<u>107.054.583</u>
Anlægsaktiver		<u>107.031.530</u>	<u>107.054.583</u>
Restancer andelshavere		25.515	8.735
Afdragsordning andelshavere		4.660	4.392
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	3.550
Forudbetalte omkostninger		154.311	97.550
Fællesantenneanlæg	18	0	0
Andre tilgodehavender	13	<u>1.915</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>186.401</u>	<u>114.227</u>
Likvide beholdninger	14	<u>590.304</u>	<u>13.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>776.705</u>	<u>127.227</u>
Aktiver		<u><u>107.808.235</u></u>	<u><u>107.181.810</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		96.740.821	96.792.209
Overført resultat mv.		<u>-10.509.889</u>	<u>-10.857.829</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>86.377.812</u>	<u>86.081.260</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>5.569.576</u>	<u>4.710.146</u>
Andre reserver		<u>5.569.576</u>	<u>4.710.146</u>
Egenkapital	15	<u>91.947.388</u>	<u>90.791.406</u>
Prioritetsgæld	16	15.474.452	15.981.772
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)		0	94.377
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		23.612	23.572
Varmeregnskab	17	168.981	122.370
Antenneregnskab	18	76.461	48.947
Forudbetalt boligafgift og leje		259	255
Mellemregning administrator		0	250
Øvrig gæld	19	<u>117.082</u>	<u>118.861</u>
Gældsforpligtelser	20	<u>15.860.847</u>	<u>16.390.404</u>
Passiver		<u>107.808.235</u>	<u>107.181.810</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje kælderrum	7.100		21.000
Opkrævet vask og vaskemaskine	19.325		21.725
Gebyrer fra handler	22.400		22.400
Andre gebyrer	6.000		6.000
	<u>54.825</u>	<u>35.000</u>	<u>71.125</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	377.437	355.000	352.743
Forsikringer	98.778	65.000	60.612
	<u>476.215</u>	<u>420.000</u>	<u>413.355</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	104.443	330.000	222.220
Renovation og skorstensfejning	109.578	188.000	181.030
Elforbrug fællesarealer	51.828	50.000	49.556
	<u>265.849</u>	<u>568.000</u>	<u>452.806</u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtsservice	252.000		400.968
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler mv.	153		73.890
Snedrydning m.v.	5.950		41.845
Lønsumsafgift refusion	-7.868		0
	<u>250.235</u>	<u>300.000</u>	<u>516.703</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdanlæg	166.778		130.856
Blikkenslager	81.800		57.972
Brandmateriel	2.202		0
Elektriker	24.342		48.150
Glarmester	3.242		0
Graffitirens	30.310		29.457
Kloak	0		29.461
Låseservice mv.	6.161		103.187
Snedker	18.645		1.684
Maler	11.488		0
Murer	7.352		1.278
Porttelefon	11.444		0
Varmeanlæg	3.442		7.422
Ventilationsanlæg	0		5.903
Vejvedligeholdelse	2.158		0
Altaner	0		39.625
Fællesarealer, inde	0		4.360
Fællesarealer, ude	33.816		3.782
Skadedyrsbekæmpelse	25.563		59.001
Service	1.261		7.426
Diverse materialer mv.	0		65.564
	<u>430.004</u>	<u>710.000</u>	<u>595.128</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 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	133.830	130.000	104.923
Administrators deltagelse i generalforsamling, budget mv.	4.500	8.000	3.000
Revision og regnskabsassistance	37.000	37.000	36.000
Revisors deltagelse i generalforsamling	5.000	5.000	5.000
Regnskabsmæssig assistance vedr. implementering af modelregnskab fra E&S (engangsomkostning)	0	0	2.000
Konsulent vedr lønsumsafgift	500	0	0
Ingeniør	0	10.000	2.500
Advokat	6.325		
Varmeregnskab	51.657	50.000	49.814
Generalforsamling og møder	2.953	5.000	9.454
Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	4.434		5.692
Telefon og internet	3.555		3.613
Opkrævningsservice og bankgebyrer	12.671	28.000	17.509
Repræsentation	0		182
Fællesarrangementer	7.959		784
	<u>270.384</u>	<u>273.000</u>	<u>240.471</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	92.800	96.000	96.500
ABF kontingent	12.513	12.500	12.375
	<u>105.313</u>	<u>108.500</u>	<u>108.875</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.477	5.000	916
Andre renteindtægter	3.151	0	0
	<u>5.628</u>	<u>5.000</u>	<u>916</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	484.023	714.017	509.060
Renteudgifter bank	184	0	4.648
Kreditorrenter	304	0	95
	<u>484.511</u>	<u>714.017</u>	<u>513.803</u>

Noter til balancen

	2011 kr.	2010 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	96.792.209	0
Regulering 1. januar	0	96.792.209
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	51.388	0
Opskrivninger 31. december	<u>96.740.821</u>	<u>96.792.209</u>
Igangværende byggesag		
Ingeniør	51.388	0
Kostpris 31. december	<u>51.388</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>107.000.000</u></u>	<u><u>107.000.000</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

	2011 kr.	2010 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	175.944	152.891	
Afskrivning indeværende år	<u>23.053</u>	<u>23.053</u>	
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>198.997</u>	<u>175.944</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>31.530</u></u>	<u><u>54.583</u></u>	
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>	
Note 13. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende forsikringsager	<u>1.915</u>	<u>0</u>	
	<u><u>1.915</u></u>	<u><u>0</u></u>	
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)	0,50	6,79	582.304
Kassebeholdning	0,00	0,00	<u>8.000</u>
			<u><u>590.304</u></u>
			<u><u>13.000</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	
Saldo pr. 1. januar	146.880	96.792.209	-10.857.829	86.081.260
Overført til andre reserver				
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Årets nedskrivning		-51.388		-51.388
Betalte prioritetsafdrag			507.321	507.321
Regnskabsmæssige afskrivninger			-23.053	-23.053
Restandel af årets resultat			-136.328	-136.328
Saldo 31. december	146.880	96.740.821	-10.509.889	86.377.812

	Andre reserver		Egenkapital i alt
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar	4.710.146	4.710.146	90.791.406
Overført til andre reserver	859.430	859.430	859.430
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Årets nedskrivning			-51.388
Betalte prioritetsafdrag			507.321
Regnskabsmæssige afskrivninger			-23.053
Restandel af årets resultat			-136.328
Saldo 31. december	5.569.576	5.569.576	91.947.388

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	
							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	6 år	7.611	19.559	142.186	142.186	20.449	142.186
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 350.000, konv. rentesats 4,5 %	100,00	6 år	4.843	12.447	90.482	90.482	13.013	90.482
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 = 2,44 % p.a.	97,46	23,5 år	471.569	475.315	15.241.784	15.241.784	486.709	14.854.642
			<u>484.023</u>	<u>507.321</u>	<u>15.474.452</u>	<u>15.474.452</u>	<u>520.171</u>	<u>15.087.310</u>

Noter til balancen - fortsat

	2011	2010
	kr.	kr.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	791.673	752.595
Indbetalt varmedeposita	14.000	12.000
Fjernvarmeomkostning, a conto 1/2 2010 - 31/1 2011	636.692	642.225
	<u>168.981</u>	<u>122.370</u>
Note 18. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1/1	48.947	-12.911
Indbetalt a conto	398.364	395.974
Antenneafgifter (YouSee og Copydan)	370.850	334.116
	<u>76.461</u>	<u>48.947</u>
Note 19. Øvrig gæld		
Revision	42.000	43.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	9.235	8.581
Ejendomsservice	23.825	36.379
Diverse kreditorer	42.022	28.701
Mellemregning med andre ejendomme	0	2.200
	<u>117.082</u>	<u>118.861</u>

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 14.954.281 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 ikke længere har 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. 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>

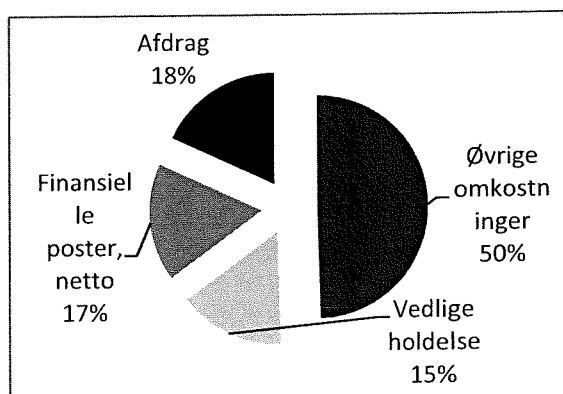
Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr./kvm. andel	Kr./total kvm.
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089
Anskaffelsessum (kostpris)	1.261	1.249
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.864	
Foreslået andelsværdi	10.722	
Henlæggelser uden for andelsværdi	688	

	Kr./kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	420
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	569
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	97

I % af omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag

Øvrige omkostninger	50
Vedligeholdelse	15
Finansielle poster, netto	17
Afdrag	18
	<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		86.377.812
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	15.474.452	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-15.087.310</u>	<u>387.142</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 27. april 2011		<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

