

# Andelsboligforeningen

## Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

## Årsrapport

for 2021

49. regnskabsår

### Administrator:

By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12  
4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Andelsværdiberegning	24
Anvendt regnskabspraksis	28
<b>Bilag</b>	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

## 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

Gry Aarskov Sand, formand

Lars Fisker, næstformand

Lars Kari

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

#### Administrator

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12

4200 Slagelse

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 4. maj 2022.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Langøgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2022

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Gry Aarskov Sand, formand

\_\_\_\_\_  
Lars Fisker, næstformand

\_\_\_\_\_  
Lars Kari

\_\_\_\_\_  
Julie Mørk-Hansen

\_\_\_\_\_  
Stine Rubek Jørgensen

## **Administratorpåtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Langøgård har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderiet for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

Slagelse, den 6. april 2022

**Administrator:**

---

By & Bolig Administration ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven 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 6. april 2022

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Lejeindtægter, beboelseslejemål		49.185	49.100	49.104
Øvrige indtægter	1	92.535	60.000	58.102
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.063.369</b>	<b>4.030.749</b>	<b>4.028.855</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	640.541	679.700	598.617
Forbrugsafgifter	3	473.706	426.800	417.603
Renholdelse	4	342.874	290.000	344.321
Vedligeholdelse, løbende	5	734.123	787.000	757.782
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	412.539	311.700	348.200
Øvrige foreningsomkostninger	7	94.674	96.800	92.928
Afskrivninger, inventar m.v.	11	17.953	0	4.489
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>2.716.410</b>	<b>2.592.000</b>	<b>2.563.940</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.346.959</b>	<b>1.438.749</b>	<b>1.464.915</b>
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	475.094	481.400	1.257.094
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>475.094</b>	<b>481.400</b>	<b>1.257.094</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>871.865</b>	<b>957.349</b>	<b>207.821</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>871.865</b>	<b>957.349</b>	<b>207.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		871.865	957.349	207.821
		<b>871.865</b>	<b>957.349</b>	<b>207.821</b>
<b>Likviditetresultat</b>				
Årets resultat		871.865	957.349	207.821
Betalte prioritetsafdrag		-905.032	-907.200	-938.100
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		17.953	0	4.489
<b>Likviditetresultat i alt</b>		<b>-15.214</b>	<b>50.149</b>	<b>-725.790</b>

**Balance**  
**pr. 31. december**

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	241.700.000	223.000.000
Altanprojekt		68.750	68.750
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>157.091</u>	<u>175.044</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>241.925.841</u>	<u>223.243.794</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>241.925.841</u>	<u>223.243.794</u>
Restancer		25	2.786
Mellemværende, handler		0	22.300
Forudbetalte omkostninger		237.258	154.297
Antenne- og internetregnskab	15	<u>115</u>	<u>1.883</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>237.398</u>	<u>181.266</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>230.457</u>	<u>4.814.235</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>467.855</u>	<u>4.995.501</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>242.393.696</u></u>	<u><u>228.239.295</u></u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		209.380.222	190.680.222
Overført resultat mv.		-24.199.707	-31.786.899
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>185.327.395</u>	<u>159.040.203</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt		7.277.000	7.277.000
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		20.084.008	25.084.008
<b>Andre reserver</b>		<u>27.361.008</u>	<u>32.361.008</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>212.688.403</b></u>	<u><b>191.401.211</b></u>
Prioritetsgæld	13	28.297.794	30.922.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>28.297.794</u>	<u>30.922.814</u>
Prioritetsgæld	13	909.693	905.032
Kassekredit	12	0	139.738
Deposita		12.295	12.275
Forudbetalt leje		12.295	12.275
Forbrugsregnskab	14	170.808	117.565
Øvrig gæld	16	122.210	369.513
Mellemværende, handler		180.198	4.358.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.407.499</u>	<u>5.915.270</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>29.705.293</b></u>	<u><b>36.838.084</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>242.393.696</b></u>	<u><b>228.239.295</b></u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	17		
<b>Nøgleoplysninger</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	146.880	146.880
	<u>146.880</u>	<u>146.880</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	190.680.222	190.951.841
Årets opskrivning	18.700.000	-271.619
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>209.380.222</u>	<u>190.680.222</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat m.v., primo	-31.786.899	-51.751.874
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	1.715.327	-242.846
Overført fra andre reserver	5.000.000	20.000.000
Rest af årets resultat	871.865	207.821
	<u>-24.199.707</u>	<u>-31.786.899</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>185.327.395</b></u>	<u><b>159.040.203</b></u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.</b>		
Reserve, primo	25.084.008	45.084.008
Overført til/fra "Overført resultat"	-5.000.000	-20.000.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>20.084.008</u>	<u>25.084.008</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>20.084.008</b></u>	<u><b>25.084.008</b></u>
<b>Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt</b>	<u>7.277.000</u>	<u>7.277.000</u>
<b>Andre reserver (bunden) i alt</b>	<u><b>7.277.000</b></u>	<u><b>7.277.000</b></u>
<b>Andre reserver</b>	<u><b>27.361.008</b></u>	<u><b>32.361.008</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>212.688.403</b></u>	<u><b>191.401.211</b></u>

## Noter til resultatopgørelsen

		Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
<b>Note 1. Øvrige indtægter</b>				
Leje, kælderrum		21.975		18.600
Salg af vaskekort		14.872		7.652
Overdragelses- og ventelistegebyr		37.700		11.550
Gebyr for opvaskemaskine/vskemaskine i lejlighederne		17.988		17.500
Beboerrum		0		2.800
		<u>92.535</u>	<u>60.000</u>	<u>58.102</u>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter		504.659	504.700	504.659
Forsikringer		<u>135.882</u>	<u>175.000</u>	<u>93.958</u>
		<u>640.541</u>	<u>679.700</u>	<u>598.617</u>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift, inkl. reg. forbrugsregnskab 2020/21	262.791		150.000	221.392
Heraf overført til forbrugsregnskab 2021/22	<u>-75.000</u>	187.791		-75.000
Renovation og skorstensfejning		234.148	226.800	226.136
Elforbrug, fællesarealer		<u>51.767</u>	<u>50.000</u>	<u>45.075</u>
		<u>473.706</u>	<u>426.800</u>	<u>417.603</u>
<b>Note 4. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice		281.250	280.000	281.250
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler m.v.		50.987	0	63.071
Snerydning		<u>10.637</u>	<u>10.000</u>	<u>0</u>
		<u>342.874</u>	<u>290.000</u>	<u>344.321</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Fælles gårdlaug	186.515	287.000	186.515
Blikkenslager	29.208		61.990
Kloak	0		58.605
Elektriker	35.068		73.421
Graffitirens	45.075		42.311
Låseservice m.v.	11.048		17.093
Tømrer/snedker	34.980		10.664
Maler	63.734		31.688
Murer	98.717		37.000
Porttelefon	4.337		1.278
Skadedyrsbekæmpelse	20.052		20.552
Varmeanlæg	38.612		14.200
Glarmester	0		5.094
Fællesarealer inde	59.807		6.356
Fællesarealer, ude	61.635		53.202
Gartner	2.528		0
Serviceabonement	0		21.005
Vaskeri	2.456		91.415
Teknisk rådgivning	0		22.816
Isolering	34.750		0
Småanskaffelser	0		1.996
Diverse vedligeholdelse	5.601		581
Budgeteret vedligeholdelse, løbende	0	500.000	0
	<u>734.123</u>	<u>787.000</u>	<u>757.782</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	<b>Realiseret 2021</b>	<b>Budget 2021</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2020</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar, ordinær	148.005	148.200	147.725
Administrationshonorar, ekstraordinær	5.280	2.500	29.937
Revision og regnskabsassistance	49.000	49.000	49.000
Advokat	86.095	10.000	5.625
Varmeregnskab	71.080	68.000	69.298
Valuar	25.000	0	0
Generalforsamling og møder	5.929	14.000	18.378
Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	5.513		4.267
Telefon og internet	1.779		8.168
Opkrævningsservice og bankgebyrer	13.754	20.000	13.956
Repræsentation	563		952
Fællesarrangementer	541		894
	<u>412.539</u>	<u>311.700</u>	<u>348.200</u>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorarer	80.133	82.800	78.800
ABF-kontingent	14.541	14.000	14.128
	<u>94.674</u>	<u>96.800</u>	<u>92.928</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	<b>Realiseret 2021</b>	<b>Budget 2021</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	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>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	466.078	449.100	769.879
Kurstab, låneomlægning	0	0	389.505
Omkostninger, låneomlægning	247	0	65.358
Renteomkostning, bank	8.769	32.300	32.309
Renteomkostning, kreditorer	0	0	43
	<u>475.094</u>	<u>481.400</u>	<u>1.257.094</u>
	<u><u>475.094</u></u>	<u><u>481.400</u></u>	<u><u>1.257.094</u></u>

## Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238</b>		
<b>Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris 1. januar	32.319.777	30.966.332
Tilgang	1	1.353.445
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>32.319.778</u>	<u>32.319.777</u>
Opskrivninger 1. januar	190.680.222	190.951.841
Årets opskrivning	18.700.000	-271.619
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>209.380.222</u>	<u>190.680.222</u>
<b>Byggesager</b>		
Investeret 1. januar	1	1.081.827
Årets byggeomkostning, se nedenfor	0	271.619
Overført til ejendom	-1	-1.353.445
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>241.700.000</b></u>	<u><b>223.000.000</b></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u><b>107.000.000</b></u>	<u><b>107.000.000</b></u>
<b>Omfangsdræn</b>		
Hovedentreprise	0	195.976
Ekstraarbejde	0	32.500
Ingeniør- og byggesagshonorar	0	43.143
	<u>0</u>	<u>271.619</u>
Årets byggeomkostninger i alt	<u><b>0</b></u>	<u><b>271.619</b></u>

## Noter til balancen - fortsat

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til valuarvurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, valuarfirmaet Bente Kjølhede ejendomsvurdering, den 31. januar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarvurderingen kr. 241.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,75 % inkl. Inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m2	593	kr./m2
Moderniseringsomkostning	4.542	kr./m2

## Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
Kostpris 1. januar	179.533	230.527
Årets tilgang	0	179.533
Årets afgang	0	-230.527
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>179.533</u>	<u>179.533</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	4.489	230.527
Afskrivning indeværende år	17.953	4.489
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	-230.527
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>22.442</u>	<u>4.489</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>157.091</b></u>	<u><b>175.044</b></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 12. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank	70.920	-139.738
Nykrdit Bank, mastercard	5.191	0
Jyske Bank	154.346	3.312.225
Jyske Bank, omprioriteringskonto	0	1.502.010
	<u><b>230.457</b></u>	<u><b>4.674.497</b></u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Jyske Kredit A/S,003	466.078	905.032	29.207.487	30.679.968	31.585.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				30.679.968	31.585.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.472.481	242.846
	<u>466.078</u>	<u>905.032</u>	<u>29.207.487</u>	<u>29.207.487</u>	<u>31.827.846</u>
<b>Betalte renter</b>	<u>466.078</u>				

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				909.693	905.032
Lang del af gæld (mere end 1 år)				28.297.794	30.922.814
				<u>29.207.487</u>	<u>31.827.846</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>26.034.000</u>	<u>26.983.000</u>

#### Informationer om indregnet lån:

Jyske Kredit A/S, kontantlån 1: Hovedstol kr. 31.585.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentsats 1,0536 % p.å. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 909.693.

## Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 14. Forbrugsregnskab</b>		
Indbetalt a conto	820.702	820.174
Indbetalt varmedeposita	12.000	2.500
Brugsvand beregnet	-75.000	-75.000
Fjernvarmeomkostninger	-586.894	-630.109
	<u><b>170.808</b></u>	<u><b>117.565</b></u>
<b>Note 15. Antenne- og internetregnskab</b>		
Saldo pr. 1/1	-1.883	18.515
Indbetalt a conto	245.724	213.719
Antenne og internet omkostninger til udbydere	243.956	234.117
	<u><b>-115</b></u>	<u><b>-1.883</b></u>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Revision	49.000	49.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag m.v.	9.117	15.582
Valuar	12.500	0
Service Centralen	0	191.842
Honorar, administrator	0	25.937
Ejendomsservice	33.856	41.143
Diverse kreditorer	17.737	46.009
	<u><b>122.210</b></u>	<u><b>369.513</b></u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 31.585.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 241.700.000.

Til sikkerhed er der tinglyst afgiftspantebreve nominelt kr. 13.344.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 241.700.000.

Endvidere er der tinglyst panstiftende byrde med henholdsvis kr. 15.000,00 i og kr. 0 i Matr.nr. 5238.

#### Eventualforpligtelser

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 arbejdernes afslutning den 31. januar 2015.

#### 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 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Bolittype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2021	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2019
		Stk.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	89	8.175	8.175	8.175

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
<b>Sæt kryds</b>		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant	

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

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

F1a	Sæt kryds	Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

F2		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	223.000.000	27.278

F3		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.084.008	2.457

F4		%
	Reserver i procent af ejendomsværdi	9,01

G1	Sæt kryds	Ja	Nej
	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 17

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.099	* 12 /	8.092	6

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	135	26	108

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.592
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.613
K3	Teknisk andelsværdi	24.205

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	93	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	93	90

		%
P	Friværdi	87,71

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	114	116	112

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 19. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 27. februar 2020 af valuar Bente Kjølhede, Bent Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 223.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 4,7 % inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		185.327.395
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi jf. valuarvurdering 31. december 2021	-241.700.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	<u>223.000.000</u>	-18.700.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	29.207.487	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-29.207.487</u>	0
		<u><u>166.627.395</u></u>
	<u>166.627.395</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>1.134,45</u>
<b>Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:</b>		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2021.		<u>1.082,79</u>

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 19. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud (kr.) i alt</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud</b>
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.705.663
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.807.764
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.463.441
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.344.323
Nygårdsvej 59, 3. + 3. th.	2.475	2.807.764
Nygårdsvej 59, 4.tv. + 4. th.	2.355	2.671.630
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	1.259.240
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.327.307
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	1.293.273
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.361.340
Nygårdsvej 61, 2. + 2. th.	2.340	2.654.613
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	1.293.273
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.361.340
Nygårdsvej 61, 4	2.190	2.484.446
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.599.575
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.599.575
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.650.625
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.548.524
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.548.524
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.327.307
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.888.859
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.361.340
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	1.293.273
Nygårdsvej 65, 2.tv.	2.340	2.654.613
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.361.340
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	1.293.273
Nygårdsvej 65, 4.	2.190	2.484.446
Transport	49.980	56.699.816

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	49.980	56.699.816
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	3.318.266
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	3.131.082
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	3.471.417
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	3.131.082
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	3.471.417
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	3.131.082
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	3.471.417
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	3.131.082
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	3.369.317
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	3.045.998
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.344.323
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.582.558
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.378.357
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.633.608
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.378.357
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.633.608
Tåsingegade 66, 3. + 3. th.	2.655	3.011.965
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	1.293.273
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.548.524
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.752.725
Tåsingegade 64, st. th	1.110	1.259.240
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.803.776
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	1.293.273
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	3.097.049
Tåsingegade 64, 3 + 3.th.	2.730	3.097.049
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.701.675
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	1.208.189
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.667.642
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.769.742
Tåsingegade 62, 1. th	1.605	1.820.792
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.718.692
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.820.792
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.718.692
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.820.792
Transport	<u>116.115</u>	<u>131.726.669</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	116.115	131.726.669
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.633.608
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.735.709
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.769.742
Tåsingegade 60, st. th	1.140	1.293.273
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.820.792
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.327.307
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.820.792
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.327.307
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.820.792
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.327.307
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.735.709
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	1.259.240
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.344.323
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.310.290
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.378.357
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.786.759
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.378.357
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	2.076.044
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.378.357
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	2.076.044
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.310.290
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	1.990.960
Afrunding		-633
	<b>146.880</b>	<b>166.627.395</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominal restgæld. Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. - 242.848.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

## Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelse 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 registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter og negative renter af bankindeståender.

### **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 skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsr.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

"Andre reserver omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Foreningens vedtægter 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 et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, kitra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

# Andelsboligforeningen Langøgård

## Lovpligtige centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		kr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	223.000.000		27.278
		kr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.084.008		2.457
				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift			485
				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			20.592
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.613
K3	Teknisk andelsværdi			24.205
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			87,71

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-04-07 07:56:40 UTC

NEM ID 

## Lars Peter Fisker

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lanøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-07 12:37:01 UTC

NEM ID 

## Lars Heldtberg Kari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-664203043467

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-04-10 20:36:49 UTC

NEM ID 

## Julie Therese Mørk-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-04-11 09:17:33 UTC

NEM ID 

## Line Gry Aarskov Sand

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-21 07:50:49 UTC

NEM ID 

## Stine Rubek Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-993328735777

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-28 08:04:28 UTC

NEM ID 

## Tommy Nørskov Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 20.23.xxx.xxx

2022-04-28 08:08:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WFD8G-KVN11-ME75Y-SEMIE6-Q32TI-DJ8IW

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>