

# Andelsboligforeningen

## Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

## Årsrapport

for 2020

48. regnskabsår

**Korrigeret årsrapport efter ændring af andelskroneværdien og reserverne  
vedtaget på den ordinære generalforsamling den 16. juni 2021.**

### Administrator:

By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12  
4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	25
Anvendt regnskabspraksis	29
<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

Erik Sørensen

Lars Fisker

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 2021.  
Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 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 finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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. juli 2021

### Bestyrelsen:

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

\_\_\_\_\_  
Erik Sørensen

\_\_\_\_\_  
Lars Fisker

\_\_\_\_\_  
Julie Mørk-Hansen

\_\_\_\_\_  
Stine Rubek Jørgensen

## **Administratorpåtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Langøgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2020. 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 2020.

Slagelse, den 5. juli 2021

**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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 aflægger 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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. juli 2021

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Lejeindtægter, beboelseslejemål		49.104	49.055	49.055
Øvrige indtægter	1	58.102	60.000	60.560
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.028.855</b>	<b>4.030.704</b>	<b>4.031.264</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	598.617	599.400	623.038
Forbrugsafgifter	3	417.603	430.300	397.936
Renholdelse	4	344.321	294.000	313.066
Vedligeholdelse, løbende	5	757.782	492.000	384.843
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	348.200	351.700	320.447
Øvrige foreningsomkostninger	7	92.928	96.800	96.413
Afskrivninger, inventar m.v.	11	4.489	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>2.563.940</b>	<b>2.264.200</b>	<b>2.135.743</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.464.915</b>	<b>1.766.504</b>	<b>1.895.521</b>
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	1.257.094	799.700	799.224
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>1.257.094</b>	<b>799.700</b>	<b>799.224</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.821</b>	<b>966.804</b>	<b>1.096.297</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>207.821</b>	<b>966.804</b>	<b>1.096.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag		938.100	925.781	918.492
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-4.489	0	0
Overført restandel af årets resultat		-725.790	41.023	177.805
		<b>207.821</b>	<b>966.804</b>	<b>1.096.297</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>207.821</b>	<b>966.804</b>	<b>1.096.297</b>

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

	note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2019 udgør kr. 107.000.000.	10	223.000.000	223.000.000
Altanprojekt		68.750	0
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>175.044</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>223.243.794</u>	<u>223.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>223.243.794</u>	<u>223.000.000</u>
Restancer		2.786	0
Mellemværende, handler		22.300	0
Forudbetalte omkostninger		154.297	124.082
Antenne- og internetregnskab	17	1.883	0
Andre tilgodehavender	12	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>181.266</u>	<u>124.082</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<u>4.814.235</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.995.501</u>	<u>124.082</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>228.239.295</u></u>	<u><u>223.124.082</u></u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		190.680.222	190.951.841
Overført resultat mv.		-31.544.053	-51.751.874
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>159.283.049</u>	<u>139.346.847</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til byfornyelse af ejendommen		7.277.000	7.277.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		25.084.008	45.084.008
<b>Andre reserver</b>		<u>32.361.008</u>	<u>52.361.008</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<u><b>191.644.057</b></u>	<u><b>191.707.855</b></u>
Prioritetsgæld	15	31.585.000	30.566.228
Kassekredit	13	139.738	519.330
Deposita		12.275	12.263
Forudbetalt leje		12.275	12.263
Forbrugsregnskab	16	117.565	122.638
Antenne- og internetregnskab	17	0	18.515
Øvrig gæld	18	369.513	123.590
Forudbetalt boligafgift		0	41.400
Mellemværende, handler		4.358.872	0
<b>Gældsforpligtelser</b>	19	<u><b>36.595.238</b></u>	<u><b>31.416.227</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>228.239.295</b></u>	<u><b>223.124.082</b></u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	20		
<b>Nøgleoplysninger</b>	21		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	22		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
<b>Note 1. Øvrige indtægter</b>			
Leje, kælderrum	18.600		20.850
Salg af vaskekort	7.652		7.260
Overdragelses- og ventelistegebyr	11.550		7.950
Gebyr for opvaskemaskine/vskemaskine i lejlighederne	17.500		17.900
Beboerrum	2.800		6.600
	<u>58.102</u>	<u>60.000</u>	<u>60.560</u>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	504.659	504.700	504.659
Forsikringer	93.958	94.700	118.379
	<u>598.617</u>	<u>599.400</u>	<u>623.038</u>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift, inkl. reg. forbrugsregnskab 2019/20	221.392	165.000	213.915
Heraf overført til forbrugsregnskab 2020/21	<u>-75.000</u>		-60.000
Renovation og skorstensfejning	226.136	205.300	203.216
Elforbrug, fællesarealer	45.075	60.000	40.805
	<u>417.603</u>	<u>430.300</u>	<u>397.936</u>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	281.250	284.000	278.850
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler mv.	63.071	0	30.881
Snedrydning mv.	0	10.000	3.335
	<u>344.321</u>	<u>294.000</u>	<u>313.066</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Fælles gårdlaug	186.515	192.000	191.515
Blikkenslager	61.990		9.907
Kloak	58.605		2.223
Elektriker	73.421		19.676
Graffitirens	42.311		40.825
Låseservice mv.	17.093		6.588
Tømrer/snedker	10.664		15.598
Maler	31.688		685
Murer	37.000		3.348
Porttelefon	1.278		4.425
Skadedyrsbekæmpelse	20.552		381
Varmeanlæg	14.200		39.976
Glarmester	5.094		0
Fællesarealer inde	6.356		6.050
Fællesarealer, ude	53.202		4.376
Internet	0		-15.000
Fejlsøgning internet/tv	0		14.794
Serviceabonement	21.005		14.555
Vaskeri	91.415		9.726
Teknisk rådgivning	22.816		0
Svampeundersøgelse og -sanering	0		13.200
Småanskaffelser	1.996		1.995
Diverse vedligeholdelse	581		0
Budgeteret vedligeholdelse, løbende	0	300.000	0
	<u>757.782</u>	<u>492.000</u>	<u>384.843</u>

**Noter til resultatopgørelsen - fortsat**

	<b>Realiseret 2020</b>	<b>Budget 2020</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar, ordinær	147.725	148.200	146.727
Administrationshonorar, ekstraordinær	29.937	2.500	2.375
Revision og regnskabsassistance	49.000	49.000	48.000
Advokat	5.625	0	0
Varmeregnskab	69.298	68.000	66.653
Valuar	0	50.000	25.000
Generalforsamling og møder	18.378	14.000	13.659
Kontorartikler, tryksager, porto mv.	4.267		3.702
Telefon og internet	8.168		1.824
Opkrævningservice og bankgebyrer	13.956	20.000	9.435
Repræsentation	952		1.163
Fællesarrangementer	894		1.909
	<u>348.200</u>	<u>351.700</u>	<u>320.447</u>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelshonorarer	78.800	82.800	82.800
ABF-kontingent	14.128	14.000	13.613
	<u>92.928</u>	<u>96.800</u>	<u>96.413</u>

**Noter til resultatopgørelsen - fortsat**

	<b>Realiseret 2020 kr.</b>	<b>Budget 2020 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2019 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	769.879	784.700	793.468
Kurstab, låneomlægning	389.505	0	0
Omkostninger, låneomlægning	65.358	0	0
Renteomkostning, bank	32.309	15.000	5.756
Renteomkostning, kreditorer	43	0	0
	<u>1.257.094</u>	<u>799.700</u>	<u>799.224</u>
	<u><u>1.257.094</u></u>	<u><u>799.700</u></u>	<u><u>799.224</u></u>

## Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238</b>		
<b>Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris 1. januar	30.966.332	30.966.332
Tilgang	1.353.445	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>32.319.777</u></b>	<b><u>30.966.332</u></b>
Opskrivninger 1. januar	190.951.841	180.927.636
Årets opskrivning	-271.619	10.024.205
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>190.680.222</u></b>	<b><u>190.951.841</u></b>
<b>Byggesager</b>		
Investeret 1. januar	1.081.827	206.032
Årets byggeomkostning, se nedenfor	271.619	875.795
Overført til ejendom	<u>-1.353.445</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1.081.827</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>223.000.000</u></b>	<b><u>223.000.000</u></b>
<b>Omfangsdræn</b>		
Hovedentreprise	195.976	625.000
Ekstraarbejde	32.500	150.000
Ingeniør- og byggesagshonorar	43.143	170.170
Entrepriseforsikring	0	625
Indgået ved forlig	<u>0</u>	<u>-70.000</u>
	<u>271.619</u>	<u>875.795</u>
Årets byggeomkostninger i alt	<b><u>271.619</u></b>	<b><u>875.795</u></b>

## Noter til balancen - fortsat

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 27. februar 2020 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 107.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et forrentningskrav på 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 forrentningskravet, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 2,7 % til 2,95 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 23.506.000. En sådan ændring af forrentningskravet vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 160,04 til kr. 922,75.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.219.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 15,11 til kr. 1.067,68.

Der er i regnskabet reserveret t.kr. 45.084 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.

**Noter til balancen - fortsat**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
Kostpris 1. januar	230.527	230.527
Årets tilgang	179.533	0
Årets afgang	-230.527	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>179.533</u>	<u>230.527</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	230.527	230.527
Afskrivning indeværende år	4.489	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	-230.527	-230.527
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>4.489</u>	<u>230.527</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>175.044</u></u>	<u><u>0</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank	-139.738	-317.165
<i>(kassekredit maks. kr. 500.000)</i>		
Jyske Bank	3.312.225	-202.165
<i>(kassekredit maks. kr. 500.000)</i>		
Jyske Bank, omprioriteringskonto	<u>1.502.010</u>	<u>0</u>
	<u><u>4.674.497</u></u>	<u><u>-519.330</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. 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- afregulering mv.	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	146.880	190.951.841	-51.751.874	139.346.847	7.277.000	45.084.008	52.361.008	<b>191.707.855</b>
Overført af årets resultat i øvrigt:				0			0	<b>0</b>
Årets opskrivning/hensættelse		-271.619	0	-271.619			0	<b>-271.619</b>
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	<b>0</b>
Overført til/fra andre reserver			20.000.000	20.000.000		-20.000.000	-20.000.000	<b>0</b>
Overført årets resultat			207.821	207.821			0	<b>207.821</b>
<b>Saldo 31. december</b>	<b>146.880</b>	<b>190.680.222</b>	<b>-31.544.053</b>	<b>159.283.049</b>	<b>7.277.000</b>	<b>25.084.008</b>	<b>32.361.008</b>	<b>191.644.057</b>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag 2020	Betalte afdrag 2020	Nominel restgæld 31/12 2020	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2020	Heraf næste års afdrag	Kursværdi 31/12 2020
Jyske realkredit, kontantlån, pålyd. rente 2% opr. kr. 32.829.000, konvert. lånerente 2,1179 % p.a.		Indfriet	769.879	938.100	0	0	0	0
Jyske Realkredit, kontantlån, pålyd. rente 1% opr. kr. 31.585.000, konvert. lånerente 1,0536 % p.a.	100,77	30	0	0	31.585.000	31.585.000	905.032	31.827.846
			<b>769.879</b>	<b>938.100</b>	<b>31.585.000</b>	<b>31.585.000</b>	<b>905.032</b>	<b>31.827.846</b>

## Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Note 16. Forbrugsregnskab</b>		
Indbetalt a conto	820.174	824.944
Indbetalt varmedeposita	2.500	2.000
Brugsvand beregnet	-75.000	-60.000
Fjernvarmeomkostninger	-630.109	-644.306
	<u>117.565</u>	<u>122.638</u>
<b>Note 17. Antenne- og internetregnskab</b>		
Saldo pr. 1/1	18.515	11.465
Indbetalt a conto	213.719	239.659
Antenne og internet omkostninger til udbydere	234.117	232.609
	<u>-1.883</u>	<u>18.515</u>
<b>Note 18. Øvrig gæld</b>		
Revision	49.000	48.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag m.v.	15.582	8.048
Valuar	0	25.000
Service Centralen	191.842	0
Honorar, administrator	25.937	0
Ejendomsservice	41.143	30.981
Diverse kreditorer	46.009	11.561
	<u>369.513</u>	<u>123.590</u>

## Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 30.679.968 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

## Noter til balancen - fortsat

### Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er, i Matr. nr. 5238, tinglyst pantstiftende byrde med nom. kr. 15.000 sam kr. nom. kr. 0.

#### 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. 31.585.000

Der er tinglyst afgiftspantebreve på nom. kr. 12.100.000 samt nom. kr. 1.244.000.

#### 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 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 21. Nøgleoplysninger

I Andelsboligforeningen Langøgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommen har indplacering I energiklasse C.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2020	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2018
		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

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 21. 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	

	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	32.361.008	3.959

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

	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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.					kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.092	* 12 /	8.092	6

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	129	135	26

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	19.654
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.905
K3	Teknisk andelsværdi	23.559

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	47	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	47	93

		%
P	Friværdi	84

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	111	114	116

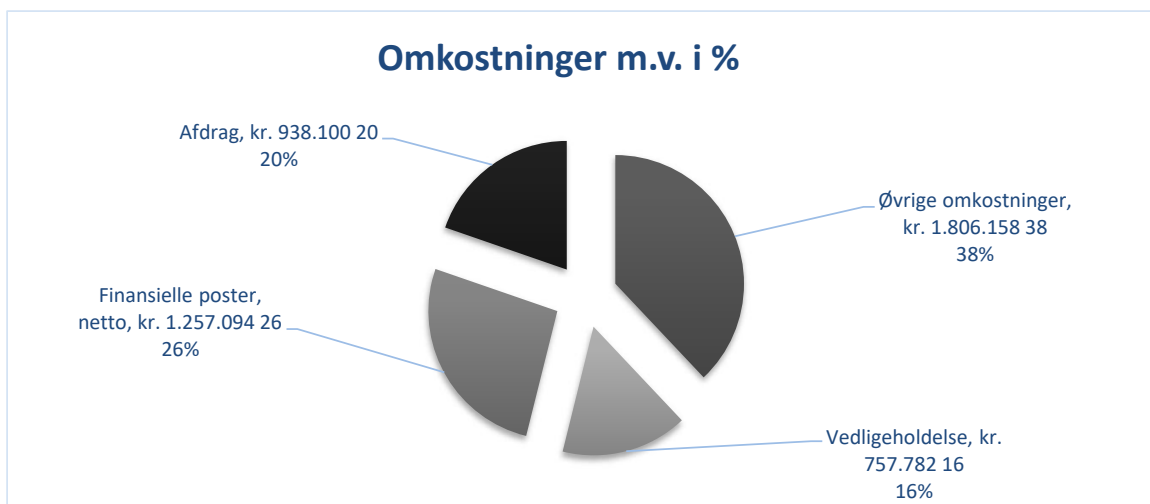
## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

#### 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 <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>(B1+B2)</b>	<b>iflg. B6</b>	
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089	
Valuarvurdering	27.558	27.278	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.994	3.953	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.905	3.865	
Foreslået andelsværdi	19.654	19.454	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.999	3.959	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
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 = 4.092 * 12 / 83		592	



## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 22. Beregning af andelsværdi

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		159.283.049
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	31.585.000	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-31.827.846</u>	-242.846
		<u><u>159.040.203</u></u>

Dagsværdien er følsom overfor udsving i forrentningsprocenten samt udsving i lejeindtægterne.

Der henvises til note 10 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

	<u>159.040.203</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>1.082,79</u>

### Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 2. maj 2019		<u>945,87</u>
--	--	---------------

Der er ikke afholdt ordinær generalforsamling i 2020.

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

**Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

**Antal andele**

	<b>Indskud (kr.)</b>	<b>Andelsværdi</b>
	<b>i alt</b>	<b>inkl. indskud</b>
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.582.454
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.679.905
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.396.799
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.283.106
Nygårdsvej 59, 3. + 3. th.	2.475	2.679.905
Nygårdsvej 59, 4.tv. + 4. th.	2.355	2.549.970
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	1.201.897
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.266.864
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	1.234.381
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.299.348
Nygårdsvej 61, 2. + 2. th.	2.340	2.533.729
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	1.234.381
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.299.348
Nygårdsvej 61, 4	2.190	2.371.310
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.526.734
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.526.734
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.575.459
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.478.008
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.478.008
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.266.864
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.802.845
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.299.348
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	1.234.381
Nygårdsvej 65, 2.tv.	2.340	2.533.729
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.299.348
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	1.234.381
Nygårdsvej 65, 4.	2.190	2.371.310
Transport	49.980	54.117.841

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	49.980	54.117.841
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	3.167.161
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	2.988.500
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	3.313.337
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	2.988.500
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	3.313.337
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	2.988.500
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	3.313.337
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	2.988.500
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	3.215.886
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	2.907.291
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.283.106
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.510.492
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.315.590
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.559.218
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.315.590
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.559.218
Tåsingegade 66, 3. + 3. th.	2.655	2.874.807
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	1.234.381
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.478.008
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.672.911
Tåsingegade 64, st. th	1.110	1.201.897
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.721.636
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	1.234.381
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	2.956.017
Tåsingegade 64, 3 + 3.th.	2.730	2.956.017
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.624.185
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	1.153.171
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.591.701
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.689.152
Tåsingegade 62, 1. th	1.605	1.737.878
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.640.427
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.737.878
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.640.427
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.737.878
Transport	116.115	125.728.156

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

**Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat**

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	116.115	125.728.156
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.559.218
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.656.669
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.689.152
Tåsingegade 60, st. th	1.140	1.234.381
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.737.878
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.266.864
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.737.878
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.266.864
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.737.878
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.266.864
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.656.669
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	1.201.897
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.283.106
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.250.622
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.315.590
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.705.394
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.315.590
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	1.981.506
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.315.590
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	1.981.506
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.250.622
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	1.900.296
Afrunding		13
	<b><u>146.880</u></b>	<b><u>159.040.203</u></b>

## **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. 300 af 26. marts 2019, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til 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 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

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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.

# 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	
		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	32.361.008		3.959
				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift			485
				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			19.654
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.905
K3	Teknisk andelsværdi			23.559
	<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			84

# 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.”

## Lars Peter Fisker

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lanøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-07-05 08:06:06Z

NEM ID 

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-07-05 08:09:36Z

NEM ID 

## Julie Therese Mørk-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 77.234.xxx.xxx

2021-07-06 07:55:43Z

NEM ID 

## Line Gry Aarskov Sand

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-07 09:27:58Z

NEM ID 

## Stine Rubek Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-993328735777

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-10 19:51:05Z

NEM ID 

## Tommy Nørskov Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-10 21:29:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X3W36-0CCP6-PWE7M-X6ZEB-LDFKC-IIBNY

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 tidsstemplet 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](mailto: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>