

Andelsboligforeningen**Langøgård**

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport

for 2019

47. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12

4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	25
Anvendt regnskabspraksis	29
Bilag	
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 30. marts 2020.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 11. marts 2020

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 2019. 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 2019.

Slagelse, den 11. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 11. marts 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Lejeindtægter, beboelseslejemål		49.055	49.055	49.055
Øvrige indtægter	1	60.560	71.500	71.330
Indtægter i alt		4.031.264	4.042.204	4.042.034
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	623.038	617.700	624.642
Forbrugsafgifter	3	397.936	439.000	429.986
Renholdelse	4	313.066	289.000	288.308
Vedligeholdelse, løbende	5	384.843	496.500	389.424
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	320.447	380.300	347.550
Øvrige foreningsomkostninger	7	96.413	96.800	96.172
Afskrivninger, inventar mv.	11	0	0	0
Omkostninger i alt		2.135.743	2.319.300	2.176.082
Resultat før finansielle poster		1.895.521	1.722.904	1.865.952
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	799.224	806.000	820.932
Finansielle poster, netto		799.224	806.000	820.932
Resultat før skat		1.096.297	916.904	1.045.020
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.096.297	916.904	1.045.020
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	3.000.000
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		918.492	914.000	899.294
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		177.805	2.904	-2.854.274
		1.096.297	916.904	-1.954.980
Disponeret i alt		1.096.297	916.904	1.045.020

Balance
pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
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	212.100.000
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>223.000.000</u>	<u>212.100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>223.000.000</u>	<u>212.100.000</u>
Restancer, andelshavere		0	0
Forudbetalte omkostninger		124.082	179.016
Andre tilgodehavender	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>124.082</u>	<u>179.016</u>
Likvide beholdninger	13	<u>0</u>	<u>123.098</u>
Omsætningsaktiver		<u>124.082</u>	<u>302.114</u>
Aktiver		<u><u>223.124.082</u></u>	<u><u>212.402.114</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		190.951.841	180.927.636
Overført resultat mv.		<u>-51.751.874</u>	<u>-43.199.637</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>139.346.847</u>	<u>137.874.879</u>
Andre reserver			
Reserveret til byfornyelse af ejendommen		7.277.000	7.277.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>45.084.008</u>	<u>35.435.474</u>
Andre reserver		<u>52.361.008</u>	<u>42.712.474</u>
Egenkapital	14	<u>191.707.855</u>	<u>180.587.353</u>
Prioritetsgæld	15	30.566.228	31.484.720
Kassekredit	13	519.330	0
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		12.263	12.263
Forbrugsregnskab	16	122.638	149.166
Antenne- og internetregnskab	17	18.515	11.465
Øvrig gæld (inkl. byggekreditorer)	18	123.590	113.153
Forudbetalt boligafgift		41.400	31.731
Forudindgået boligafgift m.v.		<u>12.263</u>	<u>12.263</u>
Gældsforpligtelser	19	<u>31.416.227</u>	<u>31.814.761</u>
Passiver		<u><u>223.124.082</u></u>	<u><u>212.402.114</u></u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje, kælderrum	20.850		21.600
Salg af vaskekort	7.260		8.180
Overdragelses- og ventelistegebyr	7.950		23.650
Gebyr for opvaskemaskine i lejlighederne	17.900		17.500
Beboerrum	6.600		400
	<u>60.560</u>	<u>71.500</u>	<u>71.330</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	504.659	504.700	504.659
Forsikringer	118.379	113.000	119.983
	<u>623.038</u>	<u>617.700</u>	<u>624.642</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift, inkl. reg. forbrugsregnskab 2018/19	213.915	} 175.000	232.278
Heraf overført til forbrugsregnskab 2019/20	<u>-60.000</u>		153.915
Renovation og skorstensfejning		203.216	204.000
Elforbrug, fællesarealer		40.805	60.000
		<u>397.936</u>	<u>439.000</u>
		<u>397.936</u>	<u>429.986</u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtsservice	278.850	279.000	274.815
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler mv.	30.881		3.024
Snedrydning mv.	3.335	10.000	10.469
	<u>313.066</u>	<u>289.000</u>	<u>288.308</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdlaug	191.515	196.500	196.515
Blikkenslager	9.907		48.043
Kloak	2.223		0
Elektriker	19.676		8.774
Graffitirens	40.825		40.013
Låseservice mv.	6.588		5.720
Tømrer/snedker	15.598		8.918
Maler	685		0
Murer	3.348		2.100
Porttelefon	4.425		13.078
Skadedyrsbekæmpelse	381		0
Varmeanlæg inkl. styringsventil til varmtvandsbeholder	39.976		9.810
Ventilation	0		2.499
Fællesarealer inde	6.050		0
Fællesarealer, ude	4.376		5.886
Internet	-15.000		15.000
Fejlsøgning internet/tv	14.794		0
Serviceabonement	14.555		17.775
Vaskeri	9.726		4.718
Teknisk rådgivning	0		6.875
Svampeundersøgelse og -sanering	13.200		0
Småanskaffelser	1.995		1.828
Diverse vedligeholdelse	0		1.872
Budgeteret vedligeholdelse, løbende	0	300.000	0
	<u>384.843</u>	<u>496.500</u>	<u>389.424</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar, ordinær	146.727	146.800	145.589
Administrationshonorar, ekstraordinær	2.375	1.500	6.375
Revision og regnskabsassistance	48.000	48.000	47.500
Advokat	0	65.000	0
Varmeregnskab	66.653	65.000	64.712
Valuar 2017	0		25.000
Valuar	25.000	25.000	31.250
Generalforsamling og møder	13.659	9.000	9.052
Kontorartikler, tryksager, porto mv.	3.702		2.785
Telefon og internet	1.824		1.872
Opkrævningservice og bankgebyrer	9.435	20.000	11.863
Repræsentation	1.163		0
Fællesarrangementer	1.909		1.552
	<u>320.447</u>	<u>380.300</u>	<u>347.550</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	82.800	82.800	82.800
ABF-kontingent	13.613	14.000	13.372
	<u>96.413</u>	<u>96.800</u>	<u>96.172</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	793.468	806.000	816.564
Renteudgifter	<u>5.756</u>	<u> </u>	<u>4.368</u>
	<u>799.224</u>	<u>806.000</u>	<u>820.932</u>

Noter til balancen

	2019 kr.	2018 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	30.966.332	30.966.332
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.966.332</u>	<u>30.966.332</u>
Opskrivninger 1. januar	180.927.636	173.433.668
Årets opskrivning	10.024.205	7.493.968
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>190.951.841</u>	<u>180.927.636</u>
Byggesager		
Investeret 1. januar	206.032	0
Årets byggeomkostning, se nedenfor	875.795	206.032
Overført til ejendom	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.081.827</u>	<u>206.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>223.000.000</u>	<u>212.100.000</u>
Omfangsdræn		
Hovedentreprise	625.000	0
Ekstraarbejde	150.000	0
Ingeniør- og byggesagshonorar	170.170	183.231
Entrepriseforsikring	625	4.163
Attester	0	3.638
Advokat	0	12.500
Diverse omkostninger	0	2.500
Indgået ved forlig	-70.000	0
	<u>875.795</u>	<u>206.032</u>
Årets byggeomkostninger i alt	<u>875.795</u>	<u>206.032</u>

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. 785,84.

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. 930,77.

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

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

Den nuværende regering har fremsat lovforslag om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter BRL §5, stk. 2. Den foreløbige udmelding fra regeringen indikerer, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Noter til balancen - fortsat

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	230.527	230.527
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>230.527</u>	<u>230.527</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	230.527	230.527
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>230.527</u>	<u>230.527</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, 5471-900658 (kassekredit maks. kr. 500.000) under kr. 200.000		
over kr. 200.000	-317.165	85.339
Jyske Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)	<u>-202.165</u>	<u>37.759</u>
	<u>-519.330</u>	<u>123.098</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- regulering mv.	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	146.880	180.927.636	-43.199.637	137.874.879	7.277.000	35.435.474	42.712.474	180.587.353
Regulring primo ihht. generalforsamlings- beslutning af 2. maj 2019			1.500.000	1.500.000		-1.500.000	-1.500.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:				0			0	0
Årets opskrivning/hensættelse		10.024.205	0	10.024.205			0	10.024.205
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
Overført til/fra andre reserver			-11.148.534	-11.148.534		11.148.534	11.148.534	0
Overført årets resultat			1.096.297	1.096.297			0	1.096.297
Saldo 31. december	146.880	190.951.841	-51.751.874	139.346.847	7.277.000	45.084.008	52.361.008	191.707.855

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2019	Betalte afdrag 2019	Nominel restgæld 31/12 2019	Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019	Heraf næste års afdrag	Kursværdi 31/12 2019
BRF Kredit, kontantlån, pålyd. rente 2% opr. kr. 32.829.000, konvert. lånerente 2,1179% p.a.	101,36	25	793.468	918.492	30.566.228	30.566.228	938.100	30.983.231
			793.468	918.492	30.566.228	30.566.228	938.100	30.983.231

Noter til balancen - fortsat

	2019 kr.	2018 kr.
Note 16. Forbrugsregnskab		
Indbetalt a conto	824.944	835.865
Indbetalt varmedeposita	2.000	12.000
Brugsvand beregnet	-60.000	-58.472
Fjernvarmeomkostninger	-644.306	-640.227
	<u>122.638</u>	<u>149.166</u>
Note 17. Antenne- og internetregnskab		
Saldo pr. 1/1	11.465	1.049
Indbetalt a conto	239.659	233.198
Antenne og internet omkostninger til udbydere	232.609	222.782
	<u>18.515</u>	<u>11.465</u>
Note 18. Øvrig gæld (inkl. byggekreditorer)		
Revisor inkl. byggeprojektrevision	48.000	47.500
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	8.048	8.720
Valuar	25.000	31.250
Ejendomsservice	30.981	23.820
Diverse kreditorer	11.561	1.863
	<u>123.590</u>	<u>113.153</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 29.628.128 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

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

Hæftelsesforhold m.v.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

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

Øvige forhold

Københavns Kommune har i forbindelse med byfornyelsesstøtte tinglyst en deklation på ejendommen. Deklaration beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud på kr. 7.277.000. Tilbagebetalingskravet kan komme på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklationen på kr. 122.332.987 eller ved statusskifte. Kravet er gældende i 20 år fra datoen for 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 arealbaserede 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 2019	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2017
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	88	8.092	8.092	8.092
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	83	83	83
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	89	8.175	8.175	8.175

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	223.000.000	27.278

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.361.008	6.405

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23

	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

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.088	* 12 /	8.092	6

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-52	129	135

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	17.169
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.867
K3	Teknisk andelsværdi	21.036

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	48	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	48	47

	%	
P	Friværdi	86

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	102	111	114

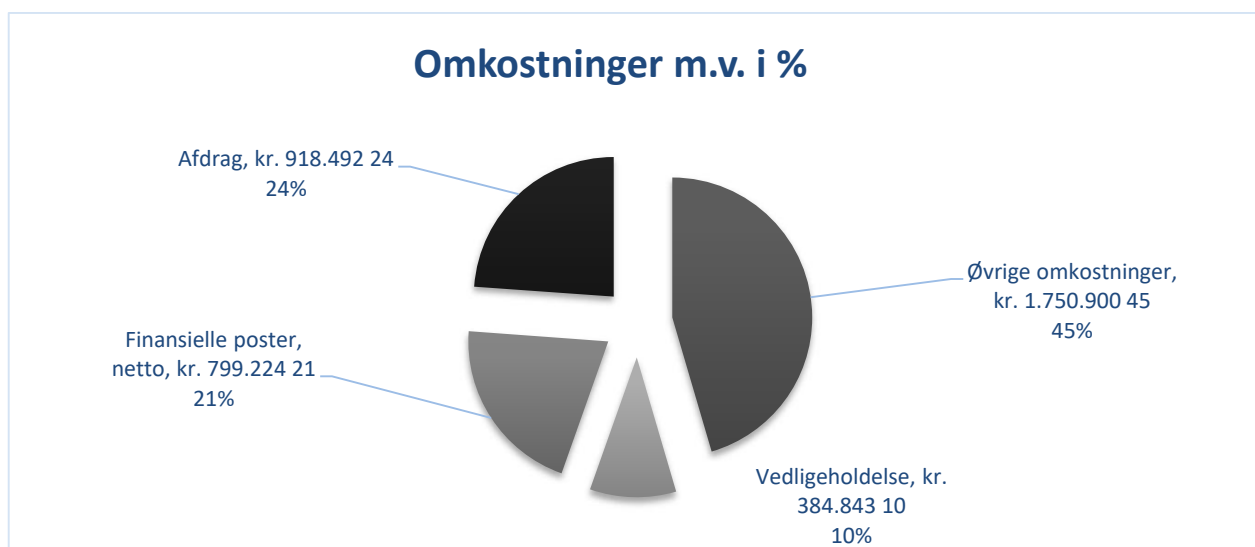
Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

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 ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089	
Valuarvurdering	27.558	27.278	
Anskaffessum (kostpris)	3.827	3.788	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.867	3.828	
Foreslået andelsværdi	17.169	16.994	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	6.471	6.405	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		485	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			97
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 4.088 * 12 / 83		591	



Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. 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		139.346.847
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	30.566.228	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-30.983.231</u>	-417.003
		<u><u>138.929.844</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019. Dagsværdien er 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. 785,84.

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

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. 930,77.

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

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

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

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien (saneringskronen) på typer af andele:

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

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

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

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

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

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til byfornyelse af ejendommen, beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån optaget inden den 31. december 2009 indregnes til nominal restgæld i lighed med praksis indtil 31. december 2009.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter § 3 bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse nr. 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 (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	223.000.000		27.278
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.361.008		6.405
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			485
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			17.169
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.867
K3	Teknisk andelsværdi			21.036
				%
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			86

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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 Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2020-03-11 13:55:28Z

NEM ID 

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997
IP: 212.237.xxx.xxx
2020-03-13 13:51:42Z

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071
IP: 212.237.xxx.xxx
2020-03-22 22:33:14Z

NEM ID 

Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993328735777
IP: 212.237.xxx.xxx
2020-03-24 16:39:44Z

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990
IP: 87.49.xxx.xxx
2020-03-24 17:59:00Z

NEM ID 

Erik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135809367169
IP: 212.237.xxx.xxx
2020-04-24 06:00:08Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG
Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408
IP: 195.191.xxx.xxx
2020-04-24 06:03:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FDFMZ-MHO4K-8L7IS-87BJ5-GLQ7O-UJEL

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>