

Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Årsrapport

for 2024

52. regnskabsår

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	22
Anvendt regnskabspraksis	26
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

Lars Fisker, næstformand

Lars Heldtberg Kari

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

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. april 2024.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2025

Bestyrelsen:

Gry Aarskov Sand, formand

Lars Fisker, næstformand

Lars Heldtberg Kari

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Langøgård har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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.

København, den 25. februar 2025

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 25. februar 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Lejeindtægter, beboelseslejemål		50.578	49.960	49.960
Øvrige indtægter	1	86.775	100.000	98.239
Indtægter i alt		4.059.002	4.071.609	4.069.848
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	1.496.820	1.255.652	1.205.261
Renholdelse	3	364.505	335.000	328.647
Vedligeholdelse, løbende	4	652.408	789.278	616.726
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	5	382.845	409.000	363.828
Øvrige foreningsomkostninger	6	89.422	101.500	94.934
Afskrivninger, inventar m.v.	10	17.953	18.000	17.953
Omkostninger i alt		3.003.953	2.908.430	2.627.349
Resultat før finansielle poster		1.055.049	1.163.179	1.442.499
Finansielle indtægter	7	1.037	0	1.618
Finansielle omkostninger	8	878.149	720.000	730.016
Finansielle poster, netto		877.112	720.000	728.398
Resultat før skat		177.937	443.179	714.101
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		177.937	443.179	714.101
Forslag til resultatdisponering:				
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		177.937	443.179	714.101
		177.937	443.179	714.101
Likviditetresultat				
Årets resultat		177.937	443.179	714.101
Betalte prioritetsafdrag		-929.039	-900.000	-919.315
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		17.953	18.000	17.953
Likviditetresultat i alt		-733.149	-438.821	-187.261

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København	9	221.500.000	242.300.000
Altanprojekt		15.869.491	8.304.439
Inventar, driftsmateriel mv.	10	<u>103.232</u>	<u>121.185</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>237.472.723</u>	<u>250.725.624</u>
Anlægsaktiver		<u>237.472.723</u>	<u>250.725.624</u>
Restancer		22.345	4.400
Mellemværende, handler		0	0
Forudbetalte omkostninger		287.113	413.313
Antenne- og internetregnskab	14	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>309.458</u>	<u>417.713</u>
Likvide beholdninger	11	<u>480.320</u>	<u>3.154.878</u>
Omsætningsaktiver		<u>789.778</u>	<u>3.572.591</u>
Aktiver		<u><u>238.262.501</u></u>	<u><u>254.298.215</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		189.180.222	209.980.222
Overført resultat mv.		-24.199.086	-24.199.086
Egenkapital før andre reserver		<u>165.128.016</u>	<u>185.928.016</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		25.830.924	26.464.643
Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt		7.277.000	7.277.000
Andre reserver		<u>33.107.924</u>	<u>33.741.643</u>
Egenkapital		<u>198.235.940</u>	<u>219.669.659</u>
Prioritetsgæld	12	<u>38.540.439</u>	<u>33.086.649</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>38.540.439</u>	<u>33.086.649</u>
Prioritetsgæld	12	938.866	929.039
Deposita		12.644	12.489
Forudbetalt leje		12.644	12.489
Mellemværende, handler		0	98.636
Forbrugsregnskab	13	108.008	234.275
Øvrig gæld	15	<u>413.960</u>	<u>254.979</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.486.122</u>	<u>1.541.907</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.026.561</u>	<u>34.628.556</u>
Passiver		<u>238.262.501</u>	<u>254.298.215</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	146.880	146.880
	<u>146.880</u>	<u>146.880</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	209.980.222	209.480.222
Årets opskrivning	0	500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-20.800.000	0
	<u>189.180.222</u>	<u>209.980.222</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-24.199.086	-24.199.086
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-811.656	-1.796.414
Overført til/fra andre reserver	633.719	1.082.313
Rest af årets resultat	177.937	714.101
	<u>-24.199.086</u>	<u>-24.199.086</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>165.128.016</u>	<u>185.928.016</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		
Reserve, primo	26.464.643	27.546.956
Overført til/fra "Overført resultat"	-633.719	-1.082.313
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>25.830.924</u>	<u>26.464.643</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>25.830.924</u>	<u>26.464.643</u>
Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt	<u>7.277.000</u>	<u>7.277.000</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>7.277.000</u>	<u>7.277.000</u>
Andre reserver	<u>33.107.924</u>	<u>33.741.643</u>
Egenkapital i alt	<u>198.235.940</u>	<u>219.669.659</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje, kælderrum	24.600	0	24.600
Salg af vaskekort	31.000	0	28.526
Overdragelses- og ventelistegebyr	1.600	0	22.100
Gebyr for vaskemaskine i lejlighederne	23.025	0	23.213
Beboerrum	9.050	0	-200
Tab på debitorer, realiseret	-2.500	0	0
Budgetteret, ej fordelt	0	100.000	0
	<u>86.775</u>	<u>100.000</u>	<u>98.239</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	518.789	518.789	504.659
Renovation og skorstensfejning m.v.	353.510	341.863	310.440
Forsikringer	353.644	195.000	188.597
Vandforbrug, inkl. reg. forbrugsregnskab 2023/24	233.003	120.000	185.144
Heraf overført til forbrugsregnskab 2024/25	<u>-80.000</u>		-70.000
El- og gasforbrug, fællesarealer	112.318	80.000	86.421
Brandprævent. Tilsyn	4.168	0	0
Container	1.388	0	0
	<u>1.496.820</u>	<u>1.255.652</u>	<u>1.205.261</u>
Note 3. Renholdelse			
Viceværtsservice	319.350	310.000	304.200
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler m.v.	37.399	15.000	17.541
Snerydning	7.756	10.000	6.906
	<u>364.505</u>	<u>335.000</u>	<u>328.647</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdlaug	204.278	204.278	204.278
Blikkenslager	52.752	0	28.763
Ventilationsanlæg	7.300	0	0
Elektriker	31.990	0	24.633
Graffitirens	52.411	0	49.893
Låseservice m.v.	23.148	0	9.425
Tømrer/snedker	128.795	0	4.175
Maler	16.391	0	12.428
Murer	3.744	0	5.974
Porttelefon	8.252	0	12.857
Skadedyrsbekæmpelse	4.925	0	25.995
Varmeanlæg	0	0	10.483
Fællesarealer inde	5.649	0	0
Fællesarealer, ude	8.122	0	7.256
Gartner	870	0	875
Kloak	15.207	0	112.876
Serviceabonnementer	31.549	0	24.872
Vaskeri	4.409	0	13.864
Teknisk rådgivning	29.369	10.000	17.719
Arkitekt	0	0	40.056
Småanskaffelser	14.257	0	0
Diverse vedligeholdelse	8.990	0	10.304
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	500.000	0
Budgetteret vedligeholdelse (byggeprojekt), ej fordelt	0	75.000	0
	<u>652.408</u>	<u>789.278</u>	<u>616.726</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar, ordinær	164.230	160.000	159.447
Administrationshonorar, ekstraordinær	5.400	10.000	6.000
Revision og regnskabsassistance	53.000	53.000	53.000
Advokat	0	30.000	12.500
Varmeregnskab	81.743	85.000	79.134
Valuar	25.000	25.000	12.500
Generalforsamling og møder	18.660	16.500	15.722
Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	1.031	3.000	2.626
Telefon og internet	978	1.000	948
Antenne- og internetregnskab	9.301	0	-3.461
Opkrævningsservice og bankgebyrer	15.323	20.000	19.400
Repræsentation	1.154	0	526
Fællesarrangementer	7.025	5.500	5.486
	<u>382.845</u>	<u>409.000</u>	<u>363.828</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	65.300	85.000	79.500
ABF-kontingent	16.122	16.500	15.434
Grundejerforening kontingent	8.000	0	0
	<u>89.422</u>	<u>101.500</u>	<u>94.934</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.037	0	1.618
	<u>1.037</u>	<u>0</u>	<u>1.618</u>
	<u><u>1.037</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.618</u></u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	796.516	720.000	729.066
Renteomkostning, bank	1.145	0	950
Renteomkostning, leverandør	766	0	0
Låneomlægning	79.722	0	0
	<u>878.149</u>	<u>720.000</u>	<u>730.016</u>
	<u><u>878.149</u></u>	<u><u>720.000</u></u>	<u><u>730.016</u></u>

Noter til balancen

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	32.319.778	32.319.778
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>32.319.778</u>	<u>32.319.778</u>
Opskrivninger 1. januar	209.980.222	209.480.222
Årets opskrivning	0	500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-20.800.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>189.180.222</u>	<u>209.980.222</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>221.500.000</u>	<u>242.300.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>107.000.000</u>	<u>107.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til valuarnotat foretaget af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel & Henrik Larsen, fra valuarfirmaet Scheel & Co. Ejendomsrådgivning, den 14. februar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarnotatet kr. 221.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,20 % og 2 % 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	473	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.725	kr./m2
Moderniseringsomkostning	5.220	kr./m2

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 10. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	179.533	179.533
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>179.533</u>	<u>179.533</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	58.348	40.395
Afskrivning indeværende år	17.953	17.953
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>76.301</u>	<u>58.348</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>103.232</u>	<u>121.185</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	215.241	167.982
Nykredit Bank, mastercard	975	9.809
Jyske Bank	264.104	2.977.087
	<u>480.320</u>	<u>3.154.878</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Jyske Kredit A/S,0041	422.864	929.039	22.276.646	27.921.921	28.850.960
Jyske Kredit A/S,0042-428	292.509	0	11.501.521	11.500.000	11.500.000
Jyske Kredit A/S,0042-956	81.143	0	5.701.138	5.581.000	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				45.002.921	40.350.960
Kursregulering af prioritetsgæld				-5.523.616	-6.335.272
	<u>796.516</u>	<u>929.039</u>	<u>39.479.305</u>	<u>39.479.305</u>	<u>34.015.688</u>
Betalte renter	<u>796.516</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	938.866	929.039
Lang del af gæld (mere end 1 år)	38.540.439	33.086.649
	<u>39.479.305</u>	<u>34.015.688</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>39.218.650</u>	<u>35.606.000</u>

Informationer om indregnet lån:

Jyske Kredit A/S, kontantlån 0041: Hovedstol oprindelig kr. 31.585.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentsats 1,0536 % p.å. Restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 938.866.

Jyske Kredit A/S, rentetilpasningslån 0042-428: Hovedstol oprindelig kr. 11.500.000. Konvertibelt. Effektiv rentsats 2,1436 % p.å. Restløbetid 27 år og 3 mdr. Lånet er afdragsfrit til 30. juni 2032. Næste rentetilpasning 1. april 2027.

Jyske Kredit A/S, kontantlån 0042-956: Hovedstol oprindelig kr. 5.581.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentsats 2,9232 % p.å. Restløbetid 29 år og 3 mdr. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2034. Næste rentetilpasning 1. april 2029.

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 13. Forbrugsregnskab		
Indbetalt a conto	887.135	887.960
Indbetalt varmedeposita	0	0
Brugsvand beregnet	-80.000	-70.000
Fjernvarmeomkostninger	-699.127	-583.685
	<u>108.008</u>	<u>234.275</u>
Note 14. Antenne- og internetregnskab		
Saldo pr. 1/1	0	0
Indbetalt a conto	318.794	300.703
Antenne og internet omkostninger til udbydere	328.095	297.242
Overføres til driften	9.301	-3.461
	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Revision	53.000	53.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag m.v.	5.940	7.279
Valuar	25.000	12.500
Advokat	0	62.500
Ejendomsservice	0	35.366
Teknisk rådgivning	0	40.056
Diverse kreditorer	330.020	44.278
	<u>413.960</u>	<u>254.979</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.085.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 221.500.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000 med pant i grunde regnskabsmæssige værdi udgør kr. 221.500.000. Kassekreditten udgør maks Kr. 1.000.000.

Til sikkerhed er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt nominelt kr. 3.088.000.

Endvidere er der tinglyst panstiftende byrde med henholdsvis kr. 15.000,00 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 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Bolittype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2024	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2022
		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
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	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
Sæt kryds		
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 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		kr.	kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	223.000.000	27.278	
		kr.	kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.830.924	3.160	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,58		
	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 16

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.215	* 12 /	8.092	6

	År 2022	År 2023	År 2024	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	99	88	22

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	20.592
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.849
K3	Teknisk andelsværdi	25.441

	År 2022	År 2023	År 2024	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	79	75	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	79	75	80

	%	
P	Friværdi	81,93

	År 2022	År 2023	År 2024	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	112	114	115

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi

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

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, Bente Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 223.000.000 baseret på en DCF-model over 15 år med en diskonteringsfaktor på kr. 4,7 % inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		165.128.016
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-221.500.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	<u>223.000.000</u>	1.500.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	39.479.305	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-39.479.305</u>	0
		<u><u>166.628.016</u></u>
	<u>166.628.016</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>1.134,45</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2024.		<u>1.134,45</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
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 18. 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 18. 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		-12
	146.880	166.628.016

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 uændret i forhold til sidste år.

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 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 m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 rentekomkostninger 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 nominal 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 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

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	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		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	25.830.924		3.160
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			485
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			20.592
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.849
K3	Teknisk andelsværdi			25.441
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			81,93

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.”

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0723a9d5-da03-4f29-a742-9ed3b48feb4d

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-15 19:09:38 UTC



Lars Kari

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e29af864-05ed-4b97-a1ab-85233df4bc6c

IP: 109.198.xxx.xxx

2025-04-17 17:40:06 UTC



Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesformand

Serienummer: 390513bf-2f36-44f8-a996-e67ea30cd04e

IP: 86.41.xxx.xxx

2025-04-19 15:28:19 UTC



Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10bbfd10-23cd-44f7-803c-dd71f6146e7b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-21 17:24:58 UTC



Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73d951d8-c9a5-4ceb-8d7c-5307edaf23de

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-04-22 08:53:59 UTC



Sara Lissen Hammer

ALBJERG STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
35382879

Revisor

Serienummer: 4119becb-0ef2-4e2e-b6b9-ad00492b3f18

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-04-22 20:21:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.