

Andelsboligf. Langsøparken II

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2014.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligf. Langsøparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. marts 2014

Bestyrelse



Jan Formann
formand



Mette Kloppenborg
næstformand



Bent Thorsted
sekretær



Jørgen Hornbæk
administrator



Per Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligf. Langsøparken II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligf. Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligf. Langsøparken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

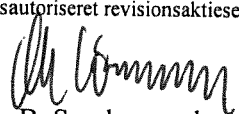
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 20. marts 2014

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ole B. Søndergaard

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligf. Langsøparken II
Smedebakken 109, 4. mf.
8600 Silkeborg

Telefon: 23694337 Jørgen Hornbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jan Formann
Mette Kloppenborg
Bent Thorsted
Jørgen Hornbæk
Per Thomsen

Revisor

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Prioritetslånet er omlagt i 2013, og har regnskabsmæssigt påvirket resultatet negativt med kurstab og låneomkostninger på 2.775 t.kr. I samme forbindelse er der etableret en trækingsret i Danske Bank på 1 mio. kr.

Pr. 1. januar 2014 er lejlighed 107, 1.tv. solgt. Prisen for lejligheden var med den gældende andelskrone 782.589 kr. Hertil kom tillæg for varige forbedringer i 2005 nedskrevet efter ABF-anbefalingerne, så den samlede salgssum blev i alt 904.846 kr. Lejligheden blev solgt på ca. 1 måned til en på ventelisten.

Foreningen har en bestyrelsesansvarsforsikring for bestyrelsesansvar for andelsboligforeninger. Policens dækningssum - 1.000.000 kr. er den højeste grænse for forsikringsselskabets forpligtelser for erstatning indenfor det enkelte forsikringsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligf. Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for det kommende regnskabsår er medtaget for at vise det fremtidige driftsresultat, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter i henhold til budget er tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de forventede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	Budget 2014 (ej revideret)	2012
1 Lejeindtægter	2.267.016	2.267.016	2.267.016
2 Øvrige indtægter	364.000	360.000	372.000
Indtægter i alt	2.631.016	2.627.016	2.639.016
3 Ejendomsomkostninger	-353.406	-376.520	-372.922
4 Vedligeholdelsesomkostninger	-273.936	-127.000	-143.854
5 Administrationsomkostninger	-83.667	-83.000	-69.701
Omkostninger i alt	-711.009	-586.520	-586.477
Resultat før finansielle poster	1.920.007	2.040.496	2.052.539
6 Finansielle indtægter	2.044	0	6.578
7 Finansielle omkostninger	-4.355.520	-1.310.000	-2.007.870
Finansielle poster netto	-4.353.476	-1.310.000	-2.001.292
Årets resultat	-2.433.469	730.496	51.247
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	30.000	30.000	30.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse	310.000	700.000	20.000
Overført til "Andre reserver"	340.000	730.000	50.000
Overført restandel af årets resultat	-2.773.469	496	1.247
Overført til "Overført resultat"	-2.773.469	496	1.247
I alt	-2.433.469	730.496	51.247

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	60.146.778	60.146.778
Anlægsaktiver i alt		<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	130.427	745.028
Omsætningsaktiver i alt		<u>130.427</u>	<u>745.028</u>
Aktiver i alt		<u>60.277.205</u>	<u>60.891.806</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
10	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
11	Overført resultat	-2.174.222	599.247
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>9.808.658</u>	<u>12.582.127</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	630.000	290.000
	Andre reserver	<u>630.000</u>	<u>290.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.438.658</u>	<u>12.872.127</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitut	49.820.000	48.003.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.820.000</u>	<u>48.003.000</u>
14	Anden gæld	18.547	16.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.547</u>	<u>16.679</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.838.547</u>	<u>48.019.679</u>
	Passiver i alt	<u>60.277.205</u>	<u>60.891.806</u>
15 Øvrige oplysninger			
16 Nøgleoplysninger			
17 Beregning af andelsværdi			

Noter

	<u>2013</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2012</u>
1. Lejeindtægter			
Til dækning af prioritetslån	2.030.198	2.029.496	2.030.168
Til dækning af ejendomsskat	<u>236.818</u>	<u>237.520</u>	<u>236.848</u>
	<u>2.267.016</u>	<u>2.267.016</u>	<u>2.267.016</u>
 2. Øvrige indtægter			
Indbetalt til fællesomkostninger	360.000	360.000	360.000
Ventelistegebyrer	4.000	0	4.000
Gebyr ved salg af lejlighed	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.000</u>
	<u>364.000</u>	<u>360.000</u>	<u>372.000</u>
 3. Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	236.818	237.520	236.848
Forsikring	36.930	40.000	35.846
El til fællesarealer	32.980	30.000	31.926
Renovation	42.533	45.000	44.689
Indkøb, engangsomkostninger	4.145	4.000	4.155
Serviceaftale med Velfac	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>19.458</u>
	<u>353.406</u>	<u>376.520</u>	<u>372.922</u>
 4. Vedligeholdelsesomkostninger			
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	104.636	107.000	110.405
Vedligehold og eftersyn elevator	18.625	20.000	33.449
Større vedligeholdelsesomkostninger	<u>150.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>273.936</u>	<u>127.000</u>	<u>143.854</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2012</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.375	12.000	9.125
Gebyrer m.v.	0	0	30
Administrator	9.000	9.000	9.000
Møder og generalforsamling	8.903	7.000	2.919
Kabel-TV	49.431	53.000	46.227
Småanskaffelser	2.958	2.000	2.400
	<u>83.667</u>	<u>83.000</u>	<u>69.701</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitut	<u>2.044</u>	<u>0</u>	<u>6.578</u>
	<u>2.044</u>	<u>0</u>	<u>6.578</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.580.692	1.310.000	2.007.870
Omkostninger ved låneomlægning	59.189	0	0
Kurstab ved indfrielse af lån	<u>2.715.639</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.355.520</u>	<u>1.310.000</u>	<u>2.007.870</u>
8. Materielle anlægsaktiver			
			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2013			<u>60.146.778</u>
Kostpris 31. december 2013			<u>60.146.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013			<u>60.146.778</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012			<u>74.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank 10777844	130.427	233.875
Danske Bank 4788373449	0	11.153
Danske Bank 4788453310	0	500.000
	<u>130.427</u>	<u>745.028</u>
10. Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	<u>11.982.880</u>	<u>11.982.880</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	599.247	598.000
Årets overførte overskud eller underskud	-2.773.469	1.247
	<u>-2.174.222</u>	<u>599.247</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2013	290.000	240.000
Årets regulering	30.000	30.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse	310.000	20.000
	<u>630.000</u>	<u>290.000</u>
13. Gæld til realkreditinstitut	<u>Kursværdi</u>	
Realkredit Danmark, F10, rente 2,0796%, hertil kommer bidrag pt. 0,55 %.		
Rentetilpasning/afdrag påbegyndes 1/4 2023.	47.302.694	49.820.000
	<u>47.302.694</u>	<u>48.003.000</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
14. Anden gæld		
Skyldig revision	10.500	8.500
Forudbetalt husleje	8.047	8.179
	18.547	16.679

15. Øvrige oplysninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er der tinglyst ejerpantebreve for ialt 50.940 t. kr i ejendommen med en bogført værdi på 60.147 t.kr.

16. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2013 Stk.	BBR Areal 31/12 2013 m²	BBR Areal 31/12 2012 m²	BBR Areal 31/12 2011 m²
B1	Andelsboliger	30	3.640	3.640	3.640
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	697	697	697
B6	I alt	30	4.337	4.337	4.337

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2003-2005

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?			x
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	17.062	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	630.000	145	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Feltnr.	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
Forklaring på udregning:				
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)				
Feltnr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	218.918	* 12 /	722
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat (før afdrag)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns pr. andels m ² de sidste 3 år	55	14	-669

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi			7.192
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			13.656
K3	Teknisk andelsværdi			20.848

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	33	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	33	63

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	0

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.

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	13.656	11.461
Foreslået andelsværdi	7.192	6.036
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	173	145

Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² ultimo (H1)	kr. pr. m ² 722
--	-------------------------------

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	9
Finansielle poster, netto	86
Afdrag	0
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	86
---	----

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	9.808.658
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	74.000.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	23.661.880
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.820.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-47.302.694
	26.179.186
	26.179.186

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2013.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 26.179.186/11.982.880	2,18
--	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2013)	1,96
--	-------------

ARKIV STEMPEL - Årsrapport	
Overskrift	Caseware sag (Andelsboligf_ Langs_parken II)
Klient	Andelsboligf. Langsøparken II (2634889)
Årstal	2013
Indeks	9.0 ÅRSREGNSKAB OG RAPPORTERING
Sag	Årsrapport 2013
Dokumenttype	Regnskaber

	Antal	Bemærkninger
☒ Årsrapport	36	☐ Artsopdelt ☐ Funktionsopdelt
☐ Årsrapport til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen		
☐ Årsrapport m/huller		

GODKENDELSE		
Status	Udført af	Udført den
Kladde	Mette Thalund Andersen/Partner	05-11-2013 14:22
Klar til konferering	Ellen Zartov/Partner	19-03-2014 08:56
Konfereret	Ellen Zartov/Partner	19-03-2014 08:56
Godkendt til udkast		
Godkendt	5	
Påset, at dokumentet er afsluttet	Gas	27-3-14



AUTOSCAN



IKAST



0CDCB20BC79F6D39C1257C1A0049729A



AARSRAPPORT

Denne side skal være sidste side i
"Årsrapport"
 når der indscannes til MASTER.