

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

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

Telefon: 23694337 Jørgen Hornbæk

CVR-nr.: 30 74 48 02

Hjemsted: Silkeborg Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.982.880

Andelshavere: 30

Bestyrelse

Jan Formann, formand
Mette Kloppenborg, næstformand
Birgit Due Schjødtz, sekretær
Jørgen Hansen, bestyrelsesmedlem
Jørgen Hornbæk, kasserer

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Danske Bank
Erhvervspark Silkeborg, Randersvej 2B, 5. sal
8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Langsøparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 14. marts 2024

Bestyrelsen



Jan Formann
formand



Mette Kloppenborg
næstformand



Birgit Due Schjødtz
sekretær



Jørgen Hansen
bestyrelsesmedlem



Jørgen Hornbæk
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langsøparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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 Langsøparken II har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 andelsboligforeningens 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 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, og 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

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 14. marts 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne10823

Ledelsesberetning

Foreningens hovedaktivitet

Det er Andelsboligforeningens formål at eje og administrere ejendommen matr. nr. 1 ay Silkeborg Bygrunde, beliggende Smedebakken 107 og 109, bestående af 30 andelsboliger med tilhørende carport til den enkelte lejlighed. Der er ingen udlejning til erhverv.

Etablering og organisation

Andelsboligforeningen Langsøparken II er etableret på stiftende generalforsamling den 21. januar 2004, og indflytning skete den 1. marts 2005.

Vedlagte regnskab omfatter kalenderåret 2023. Bestyrelsen består af fem medlemmer samt en suppleant. Bestyrelsen har i regnskabsperioden afholdt tre fysiske bestyrelsesmøder.

Årets generalforsamling blev afholdt den 23. februar. Generalforsamlingen var fremskudt i forbindelse med etableringen af ladestandere, hvor foreningen skulle overholde en ansøgningsfrist for at få del i en statslig pulje, der yder tilskud til etableringen. Der var 24 lejligheder repræsenteret. Bent Riber blev valgt til dirigent.

Økonomi

Årsregnskabet for 2023 viser et driftsoverskud på 192.394 kr. mod et budgetteret overskud på 49.238 kr. Forskellen skyldes primært, at vi har afholdt færre større vedligeholdelsesomkostninger, end budgetteret.

Af store engangsomkostninger kan nævnes udgiften til ladestandere, som efter statstilskuddet blev på ca. 72.000 kr., automatisk døråbner i nr. 107 på ca. 32.000 kr. samt udskiftning af altanglas på 39.000 kr. Alle beløb indenfor det budgetterede.

Der er i 2023 afdraget 171.196 kr. på kreditforeningslånene.

Boligafgifter og låneomlægning

Boligafgifterne foreslås uændrede.

Valuarvurdering

Foreningens valuarvurdering er fornyet i oktober 2023. Den gælder stadigvæk kun i 18 måneder. En valuarvurdering følger ejendomsmarkedet, og for vores vedkommende betød det denne gang et fald på godt 10 mio. kr.

Vedligeholdelsesaftaler

Bestyrelsen følger et tjekskema for gennemgang af bygningerne for vedligeholdelsesbehov. På nogle områder har vi aftalt årlige servicegennemgange med firmaer.

Vore ventilatorer ved udsugningsanlæggene bliver tjekket af Fa. Henning Mortensen. Hertil kommer, at det er vigtigt, at andelshaverne følger den udarbejdede vedligeholdelses- og rengøringsvejledning – se foreningens hjemmeside.

Ledelsesberetning

Røgventilationsanlæggene i opgangene tjekkes af Dit El-Center.

Vinduer og døre (Velfac-produkterne) bliver gennemgået af Tømrerfirmaet Michael Haarup. Seneste gennemgang skete i efteråret 2021. Også her er det meget vigtigt, at andelshaverne selv vedligeholder. Specielt ved at rengøre og male – herunder inde i vinduesrammerne. Råd m.v., der skyldes manglende rengøring og maling, vil betyde, at udgifterne til udskiftning vil ske for andelshavernes egen regning. Næste gennemgang er planlagt til første halvdel af 2024.

Altanerne

Bestyrelsen henstiller, at andelshaverne følger den på generalforsamlingen vedtagne vedligeholdelsesvejledning for altanerne – se ligeledes foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen har gennemgået tilstanden af glaspladerne på vore altaner, der heldigvis ikke er så graverende, som først antaget. De tilfælde, hvor glassene er særligt anløbne, er der sket udskiftning i 2023.

Omsætning af lejligheder

Lejligheden 109, 2.mf. blev pr. 1. april 2023 overdraget fra boet efter Kirsten Kornum til Lone og Bent Riber.

Lejligheden 107, St.mf. blev pr. 1. juli 2023 overdraget af Lone og Bent Riber til Anni Helene og Jacob Kanstrup, som straks pr. 1. august overdrog lejligheden til Birgit og Carsten Kanstrup.

Lejligheden 107, 2.th. blev pr. 1. august 2023 overdraget fra boet efter Inger Poulsen til Anni Helene og Jacob Kanstrup.

Efter at have afprøvet den nye procedure for udvælgelse af andelshavere nogle gange, er det bestyrelsens vurdering, at denne er rigtig for foreningen, og at den fungerer tilfredsstillende.

Der er stadig skrevet næsten 50 interesserede på foreningens Interesseliste.

El-ladestandere

I takt med, at beboerne anskaffer sig el-biler og hybrid-biler, bliver der behov for el-ladestandere i vort område. Derfor igangsatte bestyrelsen et projekt i 2023 med henblik på etableringen heraf. Denne etablering er nu afsluttet, og der er to ladestandere med to udtræk i hver til rådighed for andelshaverne. Etableringen skete, mens der var mulighed for at få et tilskud på 25% af etableringsomkostningerne fra en statslig pulje.

Aktiviteter

De to årlige arbejdsdage, som ledes af Inger Thomsen, Bent Bjergbæk og Jørgen Hansen, bevirker, at vore arealer til stadighed fremstår flotte og velholdte.

Andelshaverne har skrevet sig på opgavelisten med forskellige opgaver som tovholdere og ansvarlige.

Ledelsesberetning

Disse frivillige arbejdsopgaver bevirker, at foreningens udgifter til vedligeholdelse og renholdelse kan begrænses.

Bestyrelsen vil løbende vurdere, hvilke opgaver der skal ekstern arbejdskraft til, og hvilke vi fortsat selv kan påtage os.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og indtil i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langsøparken II 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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse samt administrations- og foreningsomkostninger.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser 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 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	1.527.000	1.527.000	1.527.000	1.527.000
2 Øvrige indtægter	8.000	28.800	8.000	23.200
Indtægter i alt	1.535.000	1.555.800	1.535.000	1.550.200
3 Ejendomsomkostninger	-395.737	-379.873	-417.742	-419.969
4 Vedligeholdelse, løbende	-365.000	-384.984	-453.000	-461.761
5 Administrationsomkostninger	-153.000	-135.053	-135.000	-126.001
Omkostninger i alt	-913.737	-899.910	-1.005.742	-1.007.731
Resultat før finansielle poster	621.263	655.890	529.258	542.469
6 Finansielle indtægter	18.722	16.523	0	0
7 Finansielle omkostninger	-500.659	-480.019	-480.020	-475.240
Finansielle poster netto	-481.937	-463.496	-480.020	-475.240
Resultat før skat	139.326	192.394	49.238	67.229
Årets resultat	139.326	192.394	49.238	67.229
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	139.326	192.394	49.238	67.229
Disponeret i alt	139.326	192.394	49.238	67.229
Årets resultat	139.326	192.394	49.238	67.229
Betalte prioritetsafdrag	-172.481	-171.196	-171.196	-169.920
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	106.765	106.765	106.765	106.765
Likviditetsresultat i alt	73.610	127.963	-15.193	4.074

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	60.146.778	60.146.778
	Materielle anlægsaktiver i alt	60.146.778	60.146.778
	Anlægsaktiver i alt	60.146.778	60.146.778
Omsætningsaktiver			
9	Andre tilgodehavender	11.444	10.094
	Tilgodehavender i alt	11.444	10.094
10	Likvide beholdninger	1.492.861	1.370.273
	Omsætningsaktiver i alt	1.504.305	1.380.367
	Aktiver i alt	61.651.083	61.527.145

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
	Overført resultat m.v.	394.023	201.629
	Egenkapital før andre reserver	12.376.903	12.184.509
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	630.000	630.000
	Andre reserver	630.000	630.000
	Egenkapital i alt	13.006.903	12.814.509
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	48.457.174	48.522.890
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.457.174	48.522.890
	Kortfristet del af langfristet gæld	172.481	171.196
12	Anden gæld	14.525	18.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	187.006	189.746
	Gældsforpligtelser i alt	48.644.180	48.712.636
	Passiver i alt	61.651.083	61.527.145
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Nøgleoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	11.982.880	11.982.880
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	201.629	134.400
Restandel af årets resultat	192.394	67.229
	394.023	201.629
Egenkapital før andre reserver	12.376.903	12.184.509
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	630.000	630.000
	630.000	630.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	630.000	630.000
Andre reserver i alt	630.000	630.000
Egenkapital i alt	13.006.903	12.814.509

Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Indtægter, andelshavere				
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	1.527.000	1.527.000	1.527.000	1.527.000
	1.527.000	1.527.000	1.527.000	1.527.000
2. Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer	8.000	12.800	8.000	15.200
Gebyr ved salg af lejlighed	0	16.000	0	8.000
	8.000	28.800	8.000	23.200
3. Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	235.737	228.315	228.315	228.315
Forsikring	45.000	43.085	45.000	46.936
El til fællesarealer	25.000	21.618	45.000	48.106
Renovation	75.000	69.317	79.427	78.501
Indkøb, engangsomkostninger	15.000	17.538	20.000	18.111
	395.737	379.873	417.742	419.969
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	130.000	123.392	123.000	123.631
Vedligehold og eftersyn elevators	25.000	42.485	25.000	32.079
Større vedligeholdelsesomkostninger	210.000	219.107	305.000	306.051
	365.000	384.984	453.000	461.761

Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.000	13.750	15.000	15.625
Gebyrer m.v.	0	1.211	0	0
Regnskabsføring	10.000	10.000	10.000	10.000
Møder og generalforsamling	20.000	17.378	15.000	15.379
Kabel-TV	98.000	83.453	85.000	72.925
Småanskaffelser	10.000	9.261	10.000	12.072
	153.000	135.053	135.000	126.001
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitut	0	4.464	0	0
Renter aftaleindskud	18.722	12.059	0	0
	18.722	16.523	0	0
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	393.894	373.254	373.255	362.398
Amortisering af kurstab på obligationslån	106.765	106.765	106.765	106.765
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	6.077
	500.659	480.019	480.020	475.240

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	60.146.778	60.146.778
Anskaffelsessum 31. december	60.146.778	60.146.778
Regnskabsmæssig værdi 31. december	60.146.778	60.146.778
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	74.000.000	74.000.000
9. Andre tilgodehavender		
Kabel-TV	11.444	10.094
	11.444	10.094
10. Likvide beholdninger		
Danske Bank 10777844	276.338	381.747
Danske Bank 4788373449	204.464	988.526
Danske Bank 4387138064	1.012.059	0
	1.492.861	1.370.273

Noter

				31/12 2023	31/12 2022
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark	307.724	0	39.007.556	46.372.000	46.372.000
Realkredit Danmark	65.530	171.196	3.837.622	5.140.318	5.311.514
Amortiseret kurstab	0	0	0	-2.882.663	-2.989.428
Prioritetsgæld i alt	373.254	171.196	42.845.178	48.629.655	48.694.086
Betalte renter	373.254				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	172.481	171.196
Lang del af gæld (mere end 1 år)	48.457.174	48.522.890
	48.629.655	48.694.086

Realkredit Danmark, 30 årig flexlån på nom. 46.372 t.kr. med rente på 0,1636 % med tillæg af bidrag på pt. 0,5 %. Rentetilpasning og afdrag påbegyndes 1. januar 2031. Lånet udløber 31. december 2050.

Realkredit Danmark, 30 årig kontantlån på nom. 5.140 t.kr. med rente på 0,7488 % med tillæg af bidrag på pt. 0,5 %. Lånet udløber 31. december 2050.

12. Anden gæld

Skyldig revision	10.500	10.500
Forudbetalt husleje	4.025	8.050
	14.525	18.550

Noter

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 60.147 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på 1 mio. kr. Dækningssummen er den højeste grænse for forsikringsselskabets forpligtelser for erstatning indenfor det enkelte forsikringsår.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langsøparken II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.640	3.640	30	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.)	697	697	0	697
B6	I alt	4.337	4.337	30	4.337

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☒
C3	Se foreningens vedtægter §8.				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				2003-2005
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.825.000		18.406	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	630.000		145	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1		

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	127.250	* 12 /	3.640
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.640
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.640

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	85	18	53

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.395
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.951
K3	Teknisk andelsværdi	23.346

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	106	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	106	89

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)	19

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	47	47	47

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. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Valuarvurdering	21.930	18.406
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	12.951	10.869
Foreslået andelsværdi	10.395	8.725
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		kr. pr. m²
Boligaft i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		420

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	34
Finansielle poster, netto	30
Afdrag	11
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>98</u>

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.376.903
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	79.825.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>32.055.125</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.629.655
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.845.178
	<u>37.839.602</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>11.982.880</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>3,16</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2023)	 <u>4,33</u>

Noter

15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
St.mf.	2	310.300	620.600	979.867	1.959.734
1.th.	2	344.540	689.080	1.087.990	2.175.980
2.th.	2	355.240	710.480	1.121.779	2.243.558
3.tv.	2	424.080	848.160	1.339.162	2.678.324
2.tv.	2	411.680	823.360	1.300.005	2.600.011
1.tv.	2	399.280	798.560	1.260.849	2.521.697
St.tv	2	385.700	771.400	1.217.966	2.435.931
4.th.	2	385.200	770.400	1.216.387	2.432.773
3.th.	2	365.940	731.880	1.155.567	2.311.135
St.th.	2	359.600	719.200	1.135.547	2.271.094
4.mf.	2	478.800	957.600	1.511.957	3.023.914
4.tv.	2	446.400	892.800	1.409.644	2.819.289
2.mf.	2	441.560	883.120	1.394.361	2.788.721
3.mf.	2	454.860	909.720	1.436.359	2.872.719
1.mf.	2	428.260	856.520	1.352.362	2.704.722
	30	5.991.440	11.982.880	18.919.802	37.839.602

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.