



PARTNER REVISION

Rådgivende Revisorer - med dig i centrum

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

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2018.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen 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 8. marts 2018

Bestyrelse


 Jan Formann
 formand


 Mette Kloppenborg
 næstformand


 Birgit Due Schjødtz
 sekretær


 Jørgen Hornbæk
 administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langsøparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Langsøparken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 regnskabsbrugere 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen 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.

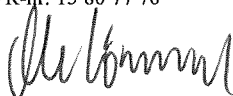
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. marts 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10823

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

Telefon: 23694337 Jørgen Hornbæk

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 Hornbæk, administrator

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Økonomi

Årsregnskabet for 2017 viser et driftsoverskud på 251 tkr., mod budgetteret 237 tkr. Bestyrelsen foreslår, at hele beløbet overføres til "Overført resultat". Dette begrundes med, at vi stadig arbejder på at indhente det kurstab, som vi valgte at realisere ved låneomlægningen i 2013.

Vi har i 2017 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for i alt 105 tkr., hvoraf den største omkostning er udskiftning af to motorer ved ventilationsudsugningen på i alt 54 tkr.

For 2018 budgetteres med 375 tkr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, som fremlægges på generalforsamlingen i april 2018. Af dette beløb udgør omkostningen til den kommende udskiftning af strøer på altanerne alene 250 tkr. Se herom nedenfor.

Trods de store udgifter på altanerne foreslår bestyrelsen, at boligafgifterne holdes uændrede i 2018.

Vedligeholdelsesaftaler

Bestyrelsen følger et tjekskema for gennemgang af bygningerne for vedligeholdelsesbehov. På nogle områder har vi aftalt årlige servicegennemgange med firmaer. Det gælder vore tage, som årligt bliver kontrolleret og gennemgået af Phønix Tag. Den seneste gennemgang af tagene har afsløret en fejl ved paptaget ved redskabsskuret bag nr. 109. Det har bevirket en skade på sternen. Skaderne bliver udbedret snarest i 2018.

Vore ventilatorer ved udsugningsanlæggene bliver tilsvarende tjekket af Bomavent. I 2017 har det været nødvendigt at udskifte to motorer til en samlet udgift på 54 tkr. inkl. den årlige service. Og inkl. en generel gennemgang af anlæggene, idet nogle andelshavere havde konstateret manglende sugeevne i køkkenerne. Gennemgangen resulterede i, at anlæggene suger det, de er dimensioneret til. Endvidere fik vi udarbejdet en vedligeholdelses- og rengøringsvejledning, som er udsendt til andelshaverne.

Vinduer og døre (Velfac-produkterne) bliver gennemgået af Tømrerfirmaet Michael Haarup. Denne gennemgang sker hvert andet år, næste gang i foråret 2018.

Altanerne

Som omtalt på beboermødet i november, har bestyrelsen sammen med Tømrerfirmaet Michael Haarup vurderet, at en udskiftning af strøerne under altanbrædderne er nødvendig. Selvom alle strøerne ikke er beskadigede endnu (de er rådne, da der ikke er anvendt trykimprægneret træ), har bestyrelsen besluttet, at vi får alle strøer udskiftet, når vi er i gang. Det vil ske i to tempi. Første omgang sker her i forsommeren 2018, hvor der sker udskiftning ved de tre øverste etager til en samlet udgift på 250 tkr. Næste omgang vil ske i forsommeren 2019 ved de to underste etager til en samlet udgift på 150 tkr. Forinden indgåelse af aftale med Tømrerfirmaet Michael Haarup om udførelse af opgaven, har bestyrelsen indhentet to tilbud.

Ledelsesberetning

Græsklipning m.m.

Fra næste klippesæson vil græsklipningen ske med robotter. Der kommer til at køre tre robotter på plænerne omkring husene. Bestyrelsen har indgået aftale med firmaet Motorcentrum om klipping af græsarealerne. Motorcentrum stiller anlægget og maskinerne op. De ejer dem og servicerer dem. Herfor betaler foreningen en fast årlig afgift på 39 tkr.

Til sammenligning kan nævnes, at vi i 2017 har betalt 43 tkr. til Silkeborg Kommune. To andre indhentede tilbud – forud for 2017 sæsonen – var begge over 40 tkr. som minimum, idet der heri var indregnet et bestemt antal klippinger.

Af andre forskønnelsesopgaver kan nævnes, at vi i 2017 fik klippet vore bøgehække tilbage. Det skete med Silkeborg Kommunes særlige klippemaskiner.

Omsætning af lejligheder

På grund af et dødsfald – Else Bro – er lejligheden nr. 107, 1.th. blevet overdraget til Else Bros søn og svigerdatter. Overdragelsen skete pr. 31. december 2017.

Ventelister

Der er stadig stor interesse for at blive skrevet på foreningens ventelister. Den eksterne venteliste blev således i 2017 udvidet med 15 nye interesserede. Den udgør nu 61 interesserede par/personer.

Aktiviteter

Foreningens hjemmeside, der administreres af bestyrelsens sekretær Birgit Due, holdes løbende ajour. Foreningens Facebook-side administreres fortsat af Søren Skovborg. Foreningens næstformand er kontaktperson på hjertestarteren.

De to årlige arbejdsdage, der ledes og koordineres af Per Thomsen og Bent Bjergbæk, bevirker, at vore bygninger og arealer til stadighed fremstår flotte og vedligeholdte. Heldigvis deltager der altid mange andelshavere i dette arbejde. Vedligeholdelse sker ikke kun på arbejdsdagene, men løbende hen over året, hvor Per Thomsen, Orla Pape m.fl. løser opgaver med det resultat, at foreningen sparer rigtig mange udgifter til vedligeholdelse.

Foreningen anskaffede i 2017 et antal klapborde, som anvendes ved fællesspisningerne på arbejdsdagene. Disse borde er selvfølgelig til andelshavernes disposition, idet de er lette og nemt kan tages ind/op i lejlighederne, når behovet opstår.

Der er monteret stålplader ved indgangene til affaldsrummene, da karmene efterhånden var blevet godt ramponeret af skraldefolkene.

Bestyrelsen orienterer, når der foreligger nye affaldssorteringsbestemmelser. Vi forudser nogle pladsudfordringer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give 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 regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets 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 generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2018 (ej revideret)	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.431.563
2 Øvrige indtægter	0	11.500	0	7.000
Indtægter i alt	2.291.952	2.303.452	2.291.952	2.438.563
3 Ejendomsskat og forsikringer	-351.000	-350.738	-344.000	-345.956
4 Vedligeholdelse, løbende	-520.000	-261.799	-300.000	-427.978
5 Administrationsomkostninger	-100.000	-104.322	-103.000	-111.293
Omkostninger i alt	-971.000	-716.859	-747.000	-885.227
Resultat før finansielle poster	1.320.952	1.586.593	1.544.952	1.553.336
6 Finansielle omkostninger	-1.334.977	-1.334.977	-1.334.977	-1.316.294
Årets resultat	-14.025	251.616	209.975	237.042
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	-14.025	251.616	209.975	237.042
I alt	-14.025	251.616	209.975	237.042

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Omsætningsaktiver			
8	Likvide beholdninger	<u>1.790.615</u>	<u>1.549.603</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.790.615</u>	<u>1.549.603</u>
	Aktiver i alt	<u>61.937.393</u>	<u>61.696.381</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
9 Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
10 Overført resultat	-505.987	-757.603
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.476.893	11.225.277
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	630.000	630.000
Andre reserver	630.000	630.000
Egenkapital i alt	12.106.893	11.855.277
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	49.820.000	49.820.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.820.000	49.820.000
13 Anden gæld	10.500	21.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.500	21.104
Gældsforpligtelser i alt	49.830.500	49.841.104
Passiver i alt	61.937.393	61.696.381
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualforpligtelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

Noter

	Budget 2018 (ej revideret)	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1. Boligafgift				
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.431.563
	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.431.563
2. Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer	0	7.500	0	7.000
Gebyr ved salg af lejlighed	0	4.000	0	0
	0	11.500	0	7.000
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	233.000	232.000	232.000	237.992
Forsikring	41.000	39.535	40.000	38.719
El til fællesarealer	24.000	23.881	24.000	22.831
Renovation	50.000	52.217	45.000	44.459
Indkøb, engangsomkostninger	3.000	3.105	3.000	1.955
	351.000	350.738	344.000	345.956
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	115.000	117.060	115.000	111.652
Vedligehold og eftersyn elevators	30.000	39.806	30.000	41.354
Større vedligeholdelsesomkostninger	375.000	104.933	155.000	274.972
	520.000	261.799	300.000	427.978

Noter

	Budget 2018 (ej revideret)	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.000	12.500	15.000	15.625
Administrator	15.000	15.000	15.000	15.000
Møder og generalforsamling	12.000	12.015	18.000	18.102
Diverse	0	0	0	332
Kabel-TV	53.000	50.043	50.000	48.270
Småanskaffelser	5.000	14.764	5.000	13.964
	100.000	104.322	103.000	111.293
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.334.977	1.334.977	1.334.977	1.316.294
	1.334.977	1.334.977	1.334.977	1.316.294
			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. januar			<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Anskaffelsessum 31. december			<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016			<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
8. Likvide beholdninger				
Danske Bank 10777844			1.289.886	1.048.874
Danske Bank 4788373449			<u>500.729</u>	<u>500.729</u>
			<u>1.790.615</u>	<u>1.549.603</u>

Noter

		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
9. Andelsindskud			
30 boliger		<u>11.982.880</u>	<u>11.982.880</u>
		<u>11.982.880</u>	<u>11.982.880</u>
10. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-757.603	-994.645
Årets overførte overskud eller underskud		<u>251.616</u>	<u>237.042</u>
		<u>-505.987</u>	<u>-757.603</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
		<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Realkredit Danmark	<u>54.716.816</u>	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
	<u>54.716.816</u>	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
Realkredit Danmark, F10 med rente på 2,0796 % med tillæg af bidrag på pt. 0,60 %. Rentetilpasning og afdrag påbegyndes 1. april 2023.			
13. Anden gæld			
Skyldig revision		10.500	10.500
Forudbetalt husleje		0	7.060
Skyldige omkostninger		<u>0</u>	<u>3.544</u>
		<u>10.500</u>	<u>21.104</u>

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 60.147 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebreve giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

15. 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.

16. 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		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

16. 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.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	17.062

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 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

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 ?	☐	☒

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	190.996	* 12 /	3.640 630
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.640 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.640 0

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	175	65	69

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	5.614
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.198
K3	Teknisk andelsværdi	18.812

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	99	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	52	99	60

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

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² 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.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.198	11.077
Foreslået andelsværdi	5.614	4.711
Reserver uden for andelsværdi	173	145

	kr. pr. m ²
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	630

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	22
Finansielle poster, netto	65
Afdrag	0

	100
Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter	99,5

Noter

17. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.476.893
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	74.000.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>25.330.115</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.820.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-54.716.816
	<u>20.433.299</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>11.982.880</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>1,71</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2017)	 <u>1,73</u>

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	310.300	620.600	529.126	1.058.252
2	344.540	689.080	587.512	1.175.025
2	355.240	710.480	605.758	1.211.516
2	359.600	719.200	613.193	1.226.385
2	365.940	731.880	624.004	1.248.007
2	385.200	770.400	656.846	1.313.692
2	385.700	771.400	657.699	1.315.397
2	399.280	798.560	680.855	1.361.711
2	411.680	823.360	702.000	1.404.000
2	424.080	848.160	723.144	1.446.289
2	428.260	856.520	730.272	1.460.544
2	441.560	883.120	752.952	1.505.903
2	446.400	892.800	761.205	1.522.409
2	454.860	909.720	775.631	1.551.262
2	478.800	957.600	816.453	1.632.907
30		11.982.880		20.433.299

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.