

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

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 28. februar 2019

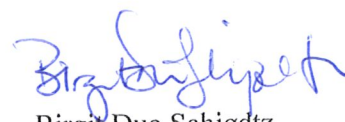
Bestyrelse



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 - 31. december 2018, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 - 31. december 2018 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 samt 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 foreningen, 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 foreningens 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 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 noteplysningerne, 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 28. februar 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor

mne10823

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 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 2018 viser et driftsoverskud på 68 tkr., mod et budgetteret underskud på 14 tkr. Bestyrelsen foreslår, at hele beløbet overføres til "Overført resultat".

Vi har i 2018 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for i alt 313 tkr., hvoraf den største omkostning er udskiftning af strøer på i alt 231 tkr.

For 2019 budgetteres med 265 tkr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, som fremlægges på generalforsamlingen i april 2019. Af dette beløb udgør omkostningerne til 2. etape i udskiftningen af strøerne på altanerne alene 150 tkr.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgifterne holdes uændrede i 2019.

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. Firmaet har imidlertid stillet krav til sikkerhedsforanstaltninger, hvilket betyder, at vi i 2019 skal have revideret denne aftale.

Vore ventilatorer ved udsugningsanlæggene bliver tilsvarende tjekket af Bomavent. Vi budgetterer med fremtidig udskiftning af motorerne på taget, som efterhånden er nedslidte og vil kræve udskiftning. Der har løbende været kritik af udsugningsevnen i lejlighederne. Bomavent har dog fastslået, at anlæggene suger det, de er dimensioneret til fra starten. Det er dog vigtigt, at andelshaverne følger den udarbejdede vedligeholdelses- og rengøringsvejledning, som er udsendt.

Vinduer og døre (Velfac-produkterne) bliver gennemgået af Tømrefirmaet Michael Haarup. Senest sker det samtidig med udskiftning af strøerne.

Altanerne

I foråret 2018 blev 1. etape i udskiftning af strøer gennemført – 2., 3. og 4. salslejlighederne. Denne etape forløb smertefrit, og vi ser derfor frem til en tilsvarende smertefri 2. etape, som omfatter 1. sal og stue. Bestyrelsen lægger en plan i samarbejde med Michael Haarup – startende først i maj.

I samme omgang vil tømrerne komme rundt i lejlighederne for at montere stormkroge på alle altandøre. Denne aktivitet gennemføres for at lette udluftningen fra lejlighederne, så dørene også kan åbnes i blæsevejr.

Græsklipning med robotter

Første sæson med græsklipning med robotter er forløbet planmæssigt. Vi har en fast pris på en 5 årig aftale. De driftsstop, der har været ind i mellem, bekymrer ikke foreningen, da Motorcentrum står med hele ansvaret for driften – også med at få dem i gang igen ved et eventuelt stop. Vi kan glæde os over, at vi er fri for støj og afklippet græs på plænerne.

Ledelsesberetning

Omsætning af lejligheder

Kirsten Buchreitz, som havde været med fra starten, valgte at sælge sin lejlighed pr. 1. november 2018. Denne lejlighed blev herefter overdraget til Lise-Lotte og Jørgen Hansen. Deres lejlighed – 107, 3. th. – blev straks solgt til vores nye andelshaver Grethe Tauris. Der var 18 interesserede fra ventelisten, som var klar til at overtage lejligheden.

Ventelister

Der er stadig stor interesse for at blive skrevet på foreningens ventelister. På den eksterne venteliste er der skrevet 68 op.

Møde med banken

Bestyrelsen har holdt møde med banken om mulighederne for låneomlægning – dog uden, at det har ført til konkrete tiltag.

Bestyrelsen har ligeledes overvejet, om de knap 2 mio. kr., som foreningen har i likvide midler, fortsat bør være placeret i ét pengeinstitut (indskydergarantien). En opsplittning har dog endnu heller ikke ført til aktuelle tiltag, da vi ikke kan få penge placeret andre steder uden at betale rente.

Aktiviteter

Foreningens hjemmeside, der administreres af bestyrelsens sekretær Birgit Due, holdes løbende ajour. Foreningens Facebook-side administreres 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. Der deltager altid mange andelshavere i dette arbejde. Vedligeholdelse sker ikke kun på arbejdsdagene, men løbende hen over året med store besparelser for foreningen til følge.

Det er bestyrelsens opfattelse, at den nye affaldssorteringsordning fungerer tilfredsstillende. Den humoristiske gennemgang af sorteringsreglerne, som Gitte Winther Jacobsen holdt på beboermødet i november 2018, gav et skub i den rigtige retning.

Vi har fået gennemført en termografering ved ydermurene mod syd/vest ved lejlighederne 109, 1. sal og stuen. Denne termografering afslørede ingen væsentlige forskelle og dermed ingen manglende isolering.

Bestyrelsen arbejder med at få forseglet glaspladerne ved altanerne – en plastliste, som kan forhindre, at der trænger vand ned mellem de to sammenlimede glasplader.

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. 640 af 30. maj 2018 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 og aflægges i danske kroner.

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 reservede 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 nominal 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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 2019 (ej revideret)	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.291.952
2 Øvrige indtægter	0	15.500	0	11.500
Indtægter i alt	2.291.952	2.307.452	2.291.952	2.303.452
3 Ejendomsskat og forsikringer	-355.000	-359.324	-351.000	-350.738
4 Vedligeholdelse, løbende	-405.000	-455.335	-520.000	-261.799
5 Administrationsomkostninger	-98.000	-103.528	-100.000	-104.322
Omkostninger i alt	-858.000	-918.187	-971.000	-716.859
Resultat før finansielle poster	1.433.952	1.389.265	1.320.952	1.586.593
6 Finansielle omkostninger	-1.310.067	-1.321.040	-1.334.977	-1.334.977
Årets resultat	123.885	68.225	-14.025	251.616
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	123.885	68.225	-14.025	251.616
I alt	123.885	68.225	-14.025	251.616

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2018	2017
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	60.146.778	60.146.778
	Anlægsaktiver i alt	60.146.778	60.146.778
Omsætningsaktiver			
8	Likvide beholdninger	1.865.900	1.790.615
	Omsætningsaktiver i alt	1.865.900	1.790.615
	Aktiver i alt	62.012.678	61.937.393

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
9	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
10	Overført resultat	-437.762	-505.987
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.545.118</u>	<u>11.476.893</u>
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	630.000	630.000
	Egenkapital i alt	<u>12.175.118</u>	<u>12.106.893</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
13	Anden gæld	<u>17.560</u>	<u>10.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.560</u>	<u>10.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.837.560</u>	<u>49.830.500</u>
	Passiver i alt	<u>62.012.678</u>	<u>61.937.393</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Eventualforpligtelser			
16 Nøgleoplysninger			
17 Beregning af andelsværdi			

Noter

	Budget 2019 (ej revideret)	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift				
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.291.952
	2.291.952	2.291.952	2.291.952	2.291.952
2. Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer	0	7.500	0	7.500
Gebyr ved salg af lejlighed	0	8.000	0	4.000
	0	15.500	0	11.500
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	233.000	232.627	233.000	232.000
Forsikring	41.000	39.815	41.000	39.535
El til fællesarealer	25.000	29.027	24.000	23.881
Renovation	53.000	53.218	50.000	52.217
Indkøb, engangsomkostninger	3.000	4.637	3.000	3.105
	355.000	359.324	351.000	350.738
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	120.000	124.272	115.000	117.060
Vedligehold og eftersyn elevators	20.000	18.589	30.000	39.806
Større vedligeholdelsesomkostninger	265.000	312.474	375.000	104.933
	405.000	455.335	520.000	261.799

Noter

	Budget 2019 (ej revideret)	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.000	11.500	15.000	12.500
Administrator	15.000	15.000	15.000	15.000
Møder og generalforsamling	8.000	6.865	12.000	12.015
Kabel-TV	57.000	67.119	53.000	50.043
Småanskaffelser	3.000	3.044	5.000	14.764
	98.000	103.528	100.000	104.322
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.310.067	1.320.446	1.334.977	1.334.977
Renter, pengeinstitutter	0	594	0	0
	1.310.067	1.321.040	1.334.977	1.334.977
			31/12 2018	31/12 2017
7. 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 2017			74.000.000	74.000.000
8. Likvide beholdninger				
Danske Bank 10777844			1.365.171	1.289.886
Danske Bank 4788373449			500.729	500.729
			1.865.900	1.790.615

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
9. Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	11.982.880	11.982.880
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-505.987	-757.603
Årets overførte overskud eller underskud	68.225	251.616
	-437.762	-505.987
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	630.000	630.000
	630.000	630.000
12. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
Realkredit Danmark	54.123.001	49.820.000
	54.123.001	49.820.000
Realkredit Danmark, F10 med rente på 2,0796 % med tillæg af bidrag på pt. 0,55 %. Rentetilpasning og afdrag påbegyndes 1. april 2023.		
13. Anden gæld		
Skyldig revision	10.500	10.500
Forudbetalt husleje	7.060	0
	17.560	10.500
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 2018 udgør 60.147 t.kr.		

Noter

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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☒
C3	Se foreningens vedtægter §8.				

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒
		Ejendomsværdi (F2)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	17.062	
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
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?	☐		☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m ² 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		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	65	69	19

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	5.795
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.179
K3	Teknisk andelsværdi	18.974

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	99	60	105
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	99	60	105

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

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

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 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.

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	13.179	11.061
Foreslået andelsværdi	5.795	4.864
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		630
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		59
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

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	11.545.118
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	74.000.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>25.398.340</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.820.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-54.123.001
	<u>21.095.339</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>11.982.880</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,76</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2018)	<u>1,71</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	546.270	1.092.539
2	344.540	689.080	606.548	1.213.095
2	355.240	710.480	625.385	1.250.769
2	359.600	719.200	633.060	1.266.120
2	365.940	731.880	644.221	1.288.443
2	385.200	770.400	678.128	1.356.256
2	385.700	771.400	679.008	1.358.016
2	399.280	798.560	702.915	1.405.830
2	411.680	823.360	724.745	1.449.489
2	424.080	848.160	746.574	1.493.149
2	428.260	856.520	753.933	1.507.866
2	441.560	883.120	777.347	1.554.694
2	446.400	892.800	785.868	1.571.736
2	454.860	909.720	800.761	1.601.522
2	478.800	957.600	842.907	1.685.815
30	5.991.440	11.982.880	10.547.670	21.095.339

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.