

Partner Revision
statsautoriseret
revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
DK-7430 Ikast
Tlf. 97 15 40 22
ikast@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

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

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2023.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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, Vestergade 3, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. januar 2023

Bestyrelsen



Jan Formann
formand



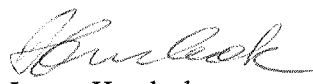
Mette Kloppenborg
næstformand



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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 bestyrelsen 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 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 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 noteplysningerne, 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 pla-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

cering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige 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 24. januar 2023

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 2022. Bestyrelsen består af fem medlemmer samt en suppleant. Bestyrelsen har i regnskabsperioden afholdt to fysiske bestyrelsesmøder.

Årets generalforsamling blev afholdt den 28. april. Der var 24 lejligheder repræsenteret. Bent Riber blev valgt til dirigent.

Økonomi

Årsregnskabet for 2022 viser et driftsoverskud på 67.229 kr. mod budgetteret underskud på 34.802 kr. Forskellen skyldes primært, at vi har afholdt færre større vedligeholdelsesomkostninger end budgetteret.

Af store engangsomkostninger kan nævnes ca. 250.000 kr. til opdatering af elevatoren i nr. 107. Endvidere kostede fornyelse af valuarvurderingen 15.000 kr.

Der er i 2022 afdraget 169.920 kr. på kreditforeningslånene.

Boligafgifter og låneomlægning

Boligafgifterne foreslås uændrede.

Valuarvurdering

Foreningens valuarvurdering skal fornyes (den gælder 18 måneder) i september 2023. Bestyrelsen er bekendt med, at der i ministeriet arbejdes med en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger – formentlig til en gyldighedsperiode på tre år. Men det afholdte folketingsvalg betød, at forslaget er taget af bordet (i lighed med alle andre igangværende lovforslag). ABF vurderer dog, at forslaget bliver genoptaget.

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

Røgventilationsanlæggene i opgangene tjekkes af Dit El-Center.

Ledelsesberetning

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 mv., der skyldes manglende rengøring og maling, vil medføre, at udgifterne til udskiftning vil ske for andelshavernes egen regning.

Altanerne

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

Bestyrelsen har i 2021 gennemgået tilstanden af glaspladerne på vore altaner, der heldigvis ikke er så graverende, som man kunne antage. Der er dog enkelte tilfælde, hvor glaspladerne er anløbne. Vi har registreret i hvilke lejligheder, der bør tages aktion. Vi vil derfor i det nye år tage kontakt til vor glarmester og efterfølgende udarbejde en plan for det videre forløb.

Omsætning af lejligheder

Grethe Tauris valgte at sælge sin lejlighed Smedebakken 107, 3.th. til andelshaverne Anette og Jan Lilholt pr. 1. februar 2022. Deres lejlighed Smedebakken 107, St.mf. blev pr. 15. februar overtaget af vore nye andelshavere Lone og Bent Riber.

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

Der er stadig skrevet over 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. Bestyrelsen har derfor taget hul på denne opgave for at afsøge mulighederne. Der er givet forhåndstilsagn om 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 bygninger og arealer til stadighed fremstår flotte og velholdte.

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

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.

Ledelsesberetning

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

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 nettosalgsspris 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 nominal 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 13, 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 14. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2023 (ej revideret)	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	1.527.000	1.527.000	1.527.000	1.527.000
2 Øvrige indtægter	8.000	23.200	0	2.200
Indtægter i alt	1.535.000	1.550.200	1.527.000	1.529.200
3 Ejendomsomkostninger	-417.742	-419.969	-380.639	-371.671
4 Vedligeholdelse, løbende	-453.000	-461.761	-593.000	-219.352
5 Administrationsomkostninger	-135.000	-126.001	-109.000	-148.478
Omkostninger i alt	-1.005.742	-1.007.731	-1.082.639	-739.501
Resultat før finansielle poster	529.258	542.469	444.361	789.699
6 Finansielle omkostninger	-480.020	-475.240	-479.163	-479.844
Finansielle poster netto	-480.020	-475.240	-479.163	-479.844
Resultat før skat	49.238	67.229	-34.802	309.855
Årets resultat	49.238	67.229	-34.802	309.855
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	49.238	67.229	-34.802	309.855
Disponeret i alt	49.238	67.229	-34.802	309.855
Årets resultat	49.238	67.229	-34.802	309.855
Betalte prioritetsafdrag	-171.196	-169.920	-169.920	-169.566
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	106.765	106.765	106.765	106.765
Likviditetsresultat i alt	-15.193	4.074	-97.957	247.054

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
7	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			
8	Andre tilgodehavender	10.094	8.789
	Tilgodehavender i alt	10.094	8.789
9	Likvide beholdninger	1.370.273	1.363.130
	Omsætningsaktiver i alt	1.380.367	1.371.919
	Aktiver i alt	61.527.145	61.518.697

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
	Overført resultat m.v.	201.629	134.400
	Egenkapital før andre reserver	12.184.509	12.117.280
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	630.000	630.000
	Andre reserver	630.000	630.000
	Egenkapital i alt	12.814.509	12.747.280
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	48.522.890	48.587.322
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.522.890	48.587.322
	Kortfristet del af langfristet gæld	171.196	169.920
11	Anden gæld	18.550	14.175
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	189.746	184.095
	Gældsforpligtelser i alt	48.712.636	48.771.417
	Passiver i alt	61.527.145	61.518.697
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
13 Nøgleoplysninger			
14 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	11.982.880	11.982.880
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	134.400	-175.455
Restandel af årets resultat	67.229	309.855
	201.629	134.400
Egenkapital før andre reserver	12.184.509	12.117.280
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	12.814.509	12.747.280

Noter

	Budget 2023 (ej revideret)	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
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	15.200	0	-5.800
Gebyr ved salg af lejlighed	0	8.000	0	8.000
	8.000	23.200	0	2.200
3. Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	232.742	232.639	232.639	232.639
Forsikring	45.000	46.936	43.000	41.582
El til fællesarealer	45.000	48.106	33.000	23.620
Renovation	75.000	74.177	64.000	63.705
Indkøb, engangsomkostninger	20.000	18.111	8.000	10.125
	417.742	419.969	380.639	371.671
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	123.000	123.631	123.000	120.762
Vedligehold og eftersyn elevator	25.000	32.079	25.000	55.622
Større vedligeholdelsesomkostninger	305.000	306.051	445.000	42.968
	453.000	461.761	593.000	219.352

Noter

	Budget 2023 (ej revideret)	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.000	15.625	13.000	11.875
Regnskabsføring	10.000	10.000	10.000	15.000
Møder og generalforsamling	15.000	15.379	10.000	57.022
Kabel-TV	85.000	72.925	72.000	62.565
Småanskaffelser	10.000	12.072	4.000	2.016
	135.000	126.001	109.000	148.478
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	373.255	362.398	362.398	364.447
Amortisering af kurstab på obligationslån	106.765	106.765	106.765	106.765
Renter, pengeinstitutter	0	6.077	10.000	8.632
	480.020	475.240	479.163	479.844
			<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</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 2022			<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
8. Andre tilgodehavender				
Kabel-TV			<u>10.094</u>	<u>8.789</u>
			<u>10.094</u>	<u>8.789</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank 10777844	381.747	369.869
Danske Bank 4788373449	988.526	993.261
	1.370.273	1.363.130

10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark	294.740	0	35.413.478	46.372.000	46.372.000
Realkredit Danmark	67.658	169.920	3.707.439	5.311.514	5.481.434
Amortiseret kurstab	0	0	0	-2.989.428	-3.096.192
Prioritetsgæld i alt	362.398	169.920	39.120.917	48.694.086	48.757.242
Betalte renter	362.398				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	171.196	169.920
Lang del af gæld (mere end 1 år)	48.522.890	48.587.322
	48.694.086	48.757.242

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	50.814.583	5.099.980
---	------------	-----------

Realkredit Danmark, 30 årig flexlån på nom. 46.372 t.kr. med rente på 0,1312 % 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. 5.651 t.kr. med rente på 0,7488 % med tillæg af bidrag på pt. 0,5 %. Lånet udløber 31. december 2050.

11. Anden gæld		
Skyldig revision	10.500	10.500
Forudbetalt husleje	8.050	3.675
	18.550	14.175

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.684 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 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 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

13. 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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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

13. 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		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	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 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.325.000	20.827		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	630.000	145		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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)

Felt nr.				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)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	39	85	18

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)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.268
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.003
K3	Teknisk andelsværdi	27.271

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

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	88	51	106
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	88	51	106

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 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	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 andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Valuarvurdering	24.815	20.827
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	13.003	10.914
Foreslået andelsværdi	14.268	11.975
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		420

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	28
Øvrige omkostninger	33
Finansielle poster, netto	29
Afdrag	10
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>99</u>

14. 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	12.184.509
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	90.325.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>42.362.731</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.694.086
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.120.917
	<u>51.935.900</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>11.982.880</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>4,33</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2022)	 <u>3,43</u>

Noter

14. 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	1.344.895	2.689.789
1.th.	2	344.540	689.080	1.493.297	2.986.593
2.th.	2	355.240	710.480	1.539.672	3.079.345
St.th.	2	359.600	719.200	1.558.569	3.117.139
3.th.	2	365.940	731.880	1.586.048	3.172.096
4.th.	2	385.200	770.400	1.669.524	3.339.048
St.tv	2	385.700	771.400	1.671.691	3.343.383
1.tv.	2	399.280	798.560	1.730.549	3.461.099
2.tv.	2	411.680	823.360	1.784.293	3.568.586
3.tv.	2	424.080	848.160	1.838.037	3.676.074
1.mf.	2	428.260	856.520	1.856.154	3.712.308
2.mf.	2	441.560	883.120	1.913.798	3.827.597
4.tv.	2	446.400	892.800	1.934.776	3.869.552
3.mf.	2	454.860	909.720	1.971.443	3.942.886
4.mf.	2	478.800	957.600	2.075.203	4.150.405
	30	5.991.440	11.982.880	25.967.949	51.935.900

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