

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

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2021.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Langsøparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 4. marts 2021

Bestyrelse



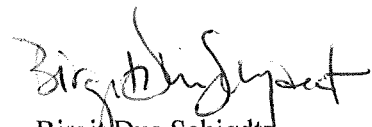
Jan Formann
formand



Jørgen Hornbæk
administrator



Mette Kloppenborg
næstformand



Birgit Due Schjødtz
sekretær

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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, 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 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 4. marts 2021

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 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 2020. Bestyrelsen består af fire medlemmer samt en suppleant. Bestyrelsen har i regnskabsperioden kun afholdt to fysiske bestyrelsesmøder – grundet coronasituationen.

Årets generalforsamling blev afholdt med forsinkelse mandag den 16. november. Der var 24 lejligheder repræsenteret og hertil tre fuldmagter. Jørgen Hansen blev valgt til dirigent.

Økonomi

Årsregnskabet for 2020 viser et driftsoverskud på 142 tkr. mod budgetteret overskud på 197 tkr.

Vi har i 2020 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for i alt 247 tkr., hvoraf den største omkostning er maling af carporte på 137 tkr. med et meget flot resultat.

For 2021 budgetteres der med 210 tkr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, der fremlægges på den ordinære generalforsamlingen i 2021.

Boligafgifter og låneomlægning

Boligafgifterne nedsættes fra 1. januar 2021 og fremover.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag om at omlægge det nuværende kreditforeningslån til nye lån, herunder mest muligt med afdragsfrihed over en ny 10 årig periode. Resten som et traditionelt lån over 30 år med afdrag. Omlægningen betyder, at vi kan forvente uændrede boligafgifter i en ny 10 årig periode. Oven i købet med en nedsættelse på næsten 2.000 kr. pr. måned i gennemsnit for de enkelte lejligheder. Ved omlægningen opnåede vi en nedsættelse af bidragssatsen til 0,50% fra nu 0,55% eller en besparelse på over 25 tkr. om året.

Valuarvurdering

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens indstilling om at overgå til valuarvurdering ved opgørelse af andelskronen. Det betyder, at ejendommene fremover indregnes i andelskronen med 85.825.000 kr. mod nu 74.000.000 kr., som er den seneste offentlige ejendomsvurdering. Det betyder, at andelskronen stiger fra 1,82 til 2,82. Eller en stigning på ca. 400 tkr. pr. lejlighed.

Ledelsesberetning

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.

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

Vinduer og døre (Velfac-produkterne) bliver gennemgået af Tømrerfirmaet Michael Haarup. Næste tjek vil ske i 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 arbejder stadig på at finde den bedste løsning for foreningen med at forsegle glaspladerne ved altanerne. Det er en aktivitet, hvortil bestyrelsen forudser store udgifter.

Omsætning af lejligheder

Da vi mistede vor mangeårige andelshaver Lisbeth Møller, overtog hendes datter og svigersøn hendes lejlighed pr. juli 2020.

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.

På beboermødet i november 2019 fremlagde bestyrelsen den opgaveoversigt, som andelshaverne havde skrevet sig på med forskellige opgaver som tovholdere og ansvarlige. Det er en glæde at se, hvordan de ansvarlige lever op til deres opgaver.

To arbejdsdage er afviklet med god deltagelse af andelshaverne. 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.

Forventninger til det kommende regnskabsår

Budgettet for regnskabsåret 2021 indeholder ingen overraskelser. De på generalforsamlingen 2020 vedtagne nedsættelser i boligafgifterne pr. 1. januar 2021 er indregnet i budgetterne.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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.

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

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 foretagen afskrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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. 300 af 26. marts 2019 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 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	1.527.000	2.291.952	2.291.952	2.291.952
2 Øvrige indtægter	0	9.500	0	11.500
Indtægter i alt	1.527.000	2.301.452	2.291.952	2.303.452
3 Ejendomsomkostninger	-382.639	-380.029	-360.000	-361.108
4 Vedligeholdelse, løbende	-355.000	-381.332	-315.000	-417.507
5 Administrationsomkostninger	-101.000	-88.915	-96.000	-94.140
Omkostninger i alt	-838.639	-850.276	-771.000	-872.755
Resultat før finansielle poster	688.361	1.451.176	1.520.952	1.430.697
6 Finansielle omkostninger	-481.212	-1.309.495	-1.324.067	-1.310.071
Årets resultat	207.149	141.681	196.885	120.626
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	169.565	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	37.584	141.681	196.885	120.626
I alt	207.149	141.681	196.885	120.626

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	<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>1.121.190</u>	<u>2.006.902</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.121.190</u>	<u>2.006.902</u>
Aktiver i alt		<u>61.267.968</u>	<u>62.153.680</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
9	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
10	Overført resultat	-175.455	-317.136
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.807.425</u>	<u>11.665.744</u>
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	630.000	630.000
	Egenkapital i alt	<u>12.437.425</u>	<u>12.295.744</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	<u>48.820.043</u>	<u>49.820.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.820.043</u>	<u>49.820.000</u>
13	Anden gæld	<u>10.500</u>	<u>37.936</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.500</u>	<u>37.936</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>48.830.543</u>	<u>49.857.936</u>
	Passiver i alt	<u>61.267.968</u>	<u>62.153.680</u>
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

Noter

	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	1.527.000	2.291.952	2.291.952	2.291.952
	1.527.000	2.291.952	2.291.952	2.291.952
2. Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer	0	5.500	0	7.500
Gebyr ved salg af lejlighed	0	4.000	0	4.000
	0	9.500	0	11.500
3. Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	232.639	232.639	233.000	232.627
Forsikring	43.000	41.022	42.000	40.664
El til fællesarealer	24.000	21.831	25.000	24.579
Renovation	63.000	59.755	57.000	60.751
Indkøb, engangsomkostninger	20.000	24.782	3.000	2.487
	382.639	380.029	360.000	361.108
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	120.000	112.258	120.000	125.328
Vedligehold og eftersyn elevator	25.000	22.100	20.000	24.947
Større vedligeholdelsesomkostninger	210.000	246.974	175.000	267.232
	355.000	381.332	315.000	417.507

Noter

	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.000	11.750	13.000	11.625
Administrator	15.000	15.000	15.000	15.000
Møder og generalforsamling	10.000	1.877	8.000	6.552
Kabel-TV	60.000	57.427	57.000	56.574
Småanskaffelser	3.000	2.861	3.000	4.389
	101.000	88.915	96.000	94.140
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	364.447	1.303.289	1.310.067	1.310.067
Amortisering af kurstab på obligationslån	106.765	0	0	0
Renter, pengeinstitutter	10.000	6.206	14.000	4
	481.212	1.309.495	1.324.067	1.310.071
			31/12 2020	31/12 2019
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 2019			74.000.000	74.000.000
8. Likvide beholdninger				
Danske Bank 10777844			121.190	1.406.902
Danske Bank 4788373449			1.000.000	600.000
			1.121.190	2.006.902

Noter

		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</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		-317.136	-437.762
Årets overførte overskud eller underskud		<u>141.681</u>	<u>120.626</u>
		<u>-175.455</u>	<u>-317.136</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>0</u>	<u>0</u>	<u>49.820.000</u>
Realkredit Danmark	46.744.418	46.372.000	0
Realkredit Danmark	5.720.440	5.651.000	0
Amortiseret kurstab	<u>0</u>	<u>-3.202.957</u>	<u>0</u>
	<u>52.464.858</u>	<u>48.820.043</u>	<u>49.820.000</u>

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 31/12 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 31/12 2050.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
13. Anden gæld		
Skyldig revision	10.500	10.500
Forudbetalt husleje	0	7.060
Vedrørende salg af andel	0	20.376
	10.500	37.936

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.023 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 60.147 t.kr.

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 dem, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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		Det oprindelige indskud	Andet
		(BBR)	(anden kilde)		
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?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.825.000		19.789

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	630.000		145

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

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:	$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$	
Feltnr.	kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	127.250 * 12 / 3.640 = 420
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 / 3.640 = 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 / 3.640 = 0

Forklaring på udregning:	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Feltnr.	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år		
	19	33	39

Forklaring på udregning af K1:	$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$	
Forklaring på udregning af K2:	$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$	

Feltnr.	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	
K3	Teknisk andelsværdi	
	9.297	
	13.107	
	22.404	

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

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	96	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	96	88

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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 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 andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Valuarvurdering	23.578	19.789
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	13.107	11.001
Foreslået andelsværdi	9.297	7.803
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		420

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	18
Øvrige omkostninger	21
Finansielle poster, netto	61
Afdrag	0
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

17. 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	11.807.425
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	85.825.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>37.485.647</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.820.043
Prioritetsgæld, kursværdi	-52.464.858
	<u>33.840.832</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>11.982.880</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,82</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. november 2020)	<u>1,82</u>

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2		310.300	620.600	876.318	1.752.635
2		344.540	689.080	973.015	1.946.030
2		355.240	710.480	1.003.233	2.006.465
2		359.600	719.200	1.015.546	2.031.092
2		365.940	731.880	1.033.451	2.066.901
2		385.200	770.400	1.087.843	2.175.685
2		385.700	771.400	1.089.255	2.178.509
2		399.280	798.560	1.127.606	2.255.212
2		411.680	823.360	1.162.625	2.325.250
2		424.080	848.160	1.197.644	2.395.287
2		428.260	856.520	1.209.448	2.418.897
2		441.560	883.120	1.247.009	2.494.018
2		446.400	892.800	1.260.678	2.521.355
2		454.860	909.720	1.284.569	2.569.139
2		478.800	957.600	1.352.178	2.704.357
30		5.991.440	11.982.880	16.920.418	33.840.832

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom 25. september 2020. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.