

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

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
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.: 30744802

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 2021 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 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 22. marts 2022

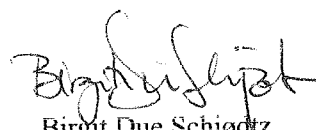
Bestyrelsen



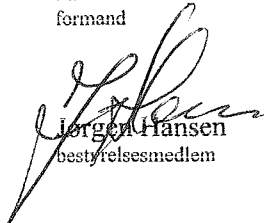
Jan Formann
formand



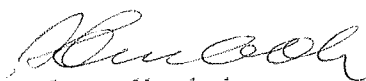
Mette Kloppenborg
næstformand



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 den 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 22. marts 2022

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 2021. Bestyrelsen består af fem medlemmer samt en suppleant. Bestyrelsen har i regnskabsperioden afholdt seks fysiske bestyrelsesmøder. Det seneste var ekstraordinært indkaldt grundet elevatorsituationen i nr. 107.

Årets generalforsamling blev afholdt med forsinkelse torsdag den 27. maj. Der var 24 lejligheder repræsenteret og hertil to fuldmagter. Jørgen Hansen blev valgt til dirigent og senere som bestyrelsesmedlem.

Administrators opgaver er nu fordelt på bestyrelsens medlemmer, så Jørgen Hornbæks opgaver fremover primært udgør regnskabsføringen. Af den samlede opgaveliste, der er udleveret til alle andelshavere, fremgår, hvem man skal henvende sig til i bestyrelsen med forskellige opgaver og spørgsmål.

Økonomi

Årsregnskabet for 2021 viser et driftsoverskud på 310 t.kr. mod budgetteret overskud på 207 t.kr. Forskellen skyldes primært, at vi har afholdt færre større vedligeholdelsesomkostninger end budgetteret.

Den gode og hyggelige beboerfest med mange deltagere beløb sig i 47 t.kr.

Der er i 2021 afdraget 170 t.kr. på kreditforeningslånene.

For 2022 budgetteres der med 445 t.kr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, der fremlægges på den ordinære generalforsamling i april 2022. Den største post her er opdatering af elevator i nr. 107 på 250 t.kr.

Boligafgifter og låneomlægning

Boligafgifterne foreslås fortsat på uændret niveau, selvom vi jf. vedligeholdelsesbudgettet for 2022 afholder en udgift på opdatering af elevatoren i nr. 107 med 250 t.kr., idet vi har godt 100 t.kr. i større overskud end budgetteret i årsregnskabet for 2021, samt grundet en forventning om, at en opdatering af elevatoren i nr. 109 kan forventes i nærmeste fremtid. Det føler vi i bestyrelsen, er rettidig omhu.

Ledelsesberetning

Valuarvurdering

Foreningens valuarvurdering skal fornyes (den gælder 18 måneder) i marts 2022. Bestyrelsen afventer dog med at igangsætte fornyelsen, da vi lige vil se, hvad der lovmæssigt sker på området. Bestyrelsen er bekendt med, at der i ministeriet arbejdes med en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger.

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 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.

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

Vor mangeårige andelshaver Signe Hedegaard (107, 2.tv.) valgte at fraflytte i 2021. Denne lejlighed blev overtaget af Eva og Poul Jensen (107, St.mf.) pr. 15. oktober 2021. Sidstnævnte lejlighed blev pr. 15. november overtaget af vore nye andelshavere Anette og Jan Lilholt.

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 40 tilmeldt den nye interesseliste.

Ledelsesberetning

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 – i første omgang i form af en henvendelse til Norlys om forøgelse af el-kapaciteten generelt i/til vores forening. Henvendelsen sker i samarbejde med nabeforeningerne.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 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 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere	1.527.000	1.527.000	1.527.000	2.291.952
2 Øvrige indtægter	0	2.200	0	9.500
Indtægter i alt	1.527.000	1.529.200	1.527.000	2.301.452
3 Ejendomsomkostninger	-380.639	-371.671	-382.639	-380.029
4 Vedligeholdelse, løbende	-593.000	-219.352	-355.000	-381.332
5 Administrationsomkostninger	-109.000	-148.478	-101.000	-88.915
Omkostninger i alt	-1.082.639	-739.501	-838.639	-850.276
Resultat før finansielle poster	444.361	789.699	688.361	1.451.176
6 Finansielle omkostninger	-479.163	-479.844	-481.212	-1.309.495
Årets resultat	-34.802	309.855	207.149	141.681
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-34.802	309.855	207.149	141.681
Disponeret i alt	-34.802	309.855	207.149	141.681
Årets resultat	-34.802	309.855	207.149	141.681
Betalte prioritetsafdrag	-169.920	-169.566	-169.565	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	106.765	106.765	106.765	0
Likviditetsresultat i alt	-97.957	247.054	144.349	141.681

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2021	2020
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	8.789	0
	Tilgodehavender i alt	8.789	0
9	Likvide beholdninger	1.363.130	1.121.190
	Omsætningsaktiver i alt	1.371.919	1.121.190
	Aktiver i alt	61.518.697	61.267.968

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
	Overført resultat m.v.	134.400	-175.455
	Egenkapital før andre reserver	12.117.280	11.807.425
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	630.000	630.000
	Andre reserver	630.000	630.000
	Egenkapital i alt	12.747.280	12.437.425
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	48.587.322	48.650.477
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.587.322	48.650.477
	Kortfristet del af langfristet gæld	169.920	169.566
11	Anden gæld	14.175	10.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	184.095	180.066
	Gældsforpligtelser i alt	48.771.417	48.830.543
	Passiver i alt	61.518.697	61.267.968
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2021	2020
Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	11.982.880	11.982.880
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-175.455	-317.136
Restandel af årets resultat	309.855	141.681
	134.400	-175.455
Egenkapital før andre reserver	12.117.280	11.807.425
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
Egenkapital i alt	12.747.280	12.437.425

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Indtægter, andelshavere				
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	1.527.000	1.527.000	1.527.000	2.291.952
	1.527.000	1.527.000	1.527.000	2.291.952
2. Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer	0	-5.800	0	5.500
Gebyr ved salg af lejlighed	0	8.000	0	4.000
	0	2.200	0	9.500
3. Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	232.639	232.639	232.639	232.639
Forsikring	43.000	41.582	43.000	41.022
El til fællesarealer	33.000	23.620	24.000	21.831
Renovation	64.000	63.705	63.000	59.755
Indkøb, engangsomkostninger	8.000	10.125	20.000	24.782
	380.639	371.671	382.639	380.029
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	123.000	120.762	120.000	112.258
Vedligehold og eftersyn elevator	25.000	55.622	25.000	22.100
Større vedligeholdelsesomkostninger	445.000	42.968	210.000	246.974
	593.000	219.352	355.000	381.332

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.000	11.875	13.000	11.750
Regnskabsføring	10.000	15.000	15.000	15.000
Møder og generalforsamling	10.000	57.022	10.000	1.877
Kabel-TV	72.000	62.565	60.000	57.427
Småanskaffelser	4.000	2.016	3.000	2.861
	109.000	148.478	101.000	88.915
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	362.398	364.447	364.447	1.303.289
Amortisering af kurstab på obligationslån	106.765	106.765	106.765	0
Renter, pengeinstitutter	10.000	8.632	10.000	6.206
	479.163	479.844	481.212	1.309.495
			31/12 2021	31/12 2020
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. Andre tilgodehavender				
Kabel-TV			8.789	0
			8.789	0

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank 10777844	369.869	121.190
Danske Bank 4788373449	993.261	1.000.000
	1.363.130	1.121.190

10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark	294.291	0	44.821.309	46.372.000	46.372.000
Realkredit Danmark	70.156	169.566	5.106.811	5.481.434	5.651.000
Amortiseret kurstab	0	0	0	-3.096.192	-3.202.957
Prioritetsgæld i alt	364.447	169.566	49.928.120	48.757.242	48.820.043
Betalte renter	364.447				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	169.920	169.566
Lang del af gæld (mere end 1 år)	48.587.322	48.650.477
	48.757.242	48.820.043

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	50.990.980	51.166.061
---	------------	------------

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	3.675	0
	14.175	10.500

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.853 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 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.

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 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
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 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.825.000	19.789		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 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)

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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	33	39	85

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	10.062
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.022
K3	Teknisk andelsværdi	23.084

Feltnr.	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 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	96	88	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	96	88	51

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)		
År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	47

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Valuarvurdering	23.578	19.789
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	13.022	10.929
Foreslået andelsværdi	10.062	8.445
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		420

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	37
Finansielle poster, netto	35
Afdrag	12
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</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	12.117.280
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	85.825.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	<u>37.795.502</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.757.242
Prioritetsgæld, kursværdi	-49.928.120
	<u>36.624.624</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>11.982.880</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,06</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2021)	<u>2,82</u>

Noter

14. 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	948.405	1.896.810
2	344.540	689.080	1.053.056	2.106.113
2	355.240	710.480	1.085.760	2.171.520
2	359.600	719.200	1.099.086	2.198.172
2	365.940	731.880	1.118.464	2.236.927
2	385.200	770.400	1.177.330	2.354.660
2	385.700	771.400	1.178.858	2.357.717
2	399.280	798.560	1.220.364	2.440.729
2	411.680	823.360	1.258.264	2.516.528
2	424.080	848.160	1.296.163	2.592.327
2	428.260	856.520	1.308.939	2.617.878
2	441.560	883.120	1.349.589	2.699.179
2	446.400	892.800	1.364.383	2.728.765
2	454.860	909.720	1.390.240	2.780.480
2	478.800	957.600	1.463.410	2.926.819
30	5.991.440	11.982.880	18.312.311	36.624.624

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.