

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

**Årsrapport**  
**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /  
2020.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | Side |
|--------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                               |      |
| Bestyrelsespåtegning                             | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |      |
| Foreningsoplysninger                             | 5    |
| Ledelsesberetning                                | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 8    |
| Resultatopgørelse                                | 11   |
| Balance                                          | 12   |
| Noter                                            | 14   |

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Langsøparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. februar 2020

### Bestyrelse



Jan Formann  
formand



Mette Kloppenborg  
næstformand



Birgit Due Schjødtz  
sekretær



Jørgen Hornbæk  
administrator

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langsøparken II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Langsøparken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 27. februar 2020

### 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  
Hjemmeside: [www.langsoeparken2.dk](http://www.langsoeparken2.dk)

CVR-nr.: 30 74 48 02  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.982.880  
Andelshavere: 30

**Bestyrelse**

Jan Formann, formand  
Mette Kloppenborg, næstformand  
Birgit Due Schjødtz, sekretær  
Jørgen Hornbæk, administrator

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

**Bankforbindelse**

Danske Bank, Vestergade 3, 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Foreningens aktiviteter i årets løb

#### Økonomi

Årsregnskabet for 2019 viser et driftsoverskud på 121 tkr., mod budgetteret 124 tkr. Bestyrelsen foreslår, at hele beløbet overføres til "Overført resultat".

Vi har i 2019 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for i alt 267 tkr., hvoraf den største omkostning er udskiftning af strøer på i alt 167 tkr.

For 2020 budgetteres der med 175 tkr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, der fremlægges på generalforsamlingen i marts 2020. En stor omkostning her er udgiften til at få malet de brune vægge omkring skurene og carportene. Tilbud indhentes fra flere firmaer.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgifterne holdes uændrede i 2020.

#### 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. Tidligere på året 2019 stillede Phønix Tag krav om etablering af såkaldt faldsikring for at sende deres medarbejdere op på tagene. Da det er et lovkrav, besluttede bestyrelsen at etablere dette og afholde udgiften hertil på 27 tkr., som er bogført i 2019.

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 løbende vedligeholder. Specielt at rengøre og male. Råd m.v., der skyldes manglende maling, vil medføre, at udgifterne til udskiftning vil ske for andelshavernes egen regning.

#### Altanerne

2. etape i udskiftning af strøerne, som omfattede 1. sal og stuelejlighederne, blev gennemført i foråret. Herefter er alle altaner forsynet med nye strøer.

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

#### Omsætning af lejligheder

Vor mangeårige andelshaver Bjørg K. Mortensen flyttede pr. 1.12.2019 på plejehjem. Pr. samme dato blev lejligheden overtaget af ægteparret Vibeke Vestergaard Andersen og Finn Sindberg Andersen. Der var 17 interesserede fra ventelisten, som var klar til at overtage lejligheden. Udsendelse af mail til ventelisten om den ledige lejlighed gav lidt oprydning på listen. Pr. ultimo året er der stadig 75 på ventelisten.

## Ledelsesberetning

---

### Møde med banken

Bestyrelsen holder løbende kontakt med banken om mulighederne for låneomlægning. Vores nuværende lån er som bekendt et såkaldt stående lån, som først kan indfries i 2023 til kurs pari. Derfor har det ikke indtil nu været fordelagtigt nok at lægge om.

Danske Bank har meddelt foreningen, at den fra 1. januar 2020 vil beregne negativ rente af foreningens likvide midler. Alt andet lige vil det betyde en udgift på ca. 14 tkr. pr. år. Bestyrelsen har tidligere forsøgt at sprede midler hos andre banker, men det har ikke været muligt uden at betale negative renter.

### Aktiviteter

De to årlige arbejdsdage, som ledes af Per Thomsen og Bent Bjergbæk, bevirker, at vore bygninger og arealer til stadighed fremstår flotte og velholdte.

På det seneste beboermøde i november 2019 fremlagde bestyrelsen en opgaveoversigt med opfordring til at melde ind med ansvar for opgaver. Der var blandt andelshaverne stor vilje til at påtage sig opgaver.

Bestyrelsen arbejder stadig på at finde den bedste løsning for foreningen med at forsegle glaspladerne ved altanerne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

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

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

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 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 2020<br>(ej revideret) | 2019             | Budget 2019<br>(ej revideret) | 2018             |
|----------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 Boligafgift                          | 2.291.952                     | 2.291.952        | 2.291.952                     | 2.291.952        |
| 2 Øvrige indtægter                     | 0                             | 11.500           | 0                             | 15.500           |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>2.291.952</b>              | <b>2.303.452</b> | <b>2.291.952</b>              | <b>2.307.452</b> |
| 3 Ejendomsskat og forsikringer         | -360.000                      | -361.108         | -355.000                      | -359.324         |
| 4 Vedligeholdelse, løbende             | -315.000                      | -417.507         | -405.000                      | -455.335         |
| 5 Administrationsomkostninger          | -96.000                       | -94.140          | -98.000                       | -103.528         |
| Omkostninger i alt                     | -771.000                      | -872.755         | -858.000                      | -918.187         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>1.520.952</b>              | <b>1.430.697</b> | <b>1.433.952</b>              | <b>1.389.265</b> |
| 6 Finansielle omkostninger             | -1.324.067                    | -1.310.071       | -1.310.067                    | -1.321.040       |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>196.885</b>                | <b>120.626</b>   | <b>123.885</b>                | <b>68.225</b>    |
| Årets resultat fordeles således:       |                               |                  |                               |                  |
| Overført restandel af årets resultat   | 196.885                       | 120.626          | 123.885                       | 68.225           |
| <b>I alt</b>                           | <b>196.885</b>                | <b>120.626</b>   | <b>123.885</b>                | <b>68.225</b>    |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                |                   |                   |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |                   |
| 7                        | Ejendom                        | 60.146.778        | 60.146.778        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>60.146.778</b> | <b>60.146.778</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |                   |
| 8                        | Likvide beholdninger           | 2.006.902         | 1.865.900         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>2.006.902</b>  | <b>1.865.900</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>62.153.680</b> | <b>62.012.678</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |                                                     |                          |                          |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>               |                                                     | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                                     |                          |                          |
| 9                         | Andelsindskud                                       | 11.982.880               | 11.982.880               |
| 10                        | Overført resultat                                   | -317.136                 | -437.762                 |
|                           | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | <u>11.665.744</u>        | <u>11.545.118</u>        |
| 11                        | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen        | 630.000                  | 630.000                  |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                            | <b><u>12.295.744</u></b> | <b><u>12.175.118</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                                     |                          |                          |
| 12                        | Gæld til realkreditinstitutter                      | <u>49.820.000</u>        | <u>49.820.000</u>        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt               | <u>49.820.000</u>        | <u>49.820.000</u>        |
| 13                        | Anden gæld                                          | <u>37.936</u>            | <u>17.560</u>            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt               | <u>37.936</u>            | <u>17.560</u>            |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     | <b><u>49.857.936</u></b> | <b><u>49.837.560</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                               | <b><u>62.153.680</u></b> | <b><u>62.012.678</u></b> |
| 14                        | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>        |                          |                          |
| 15                        | <b>Eventualforpligtelser</b>                        |                          |                          |
| 16                        | <b>Nøgleoplysninger</b>                             |                          |                          |
| 17                        | <b>Beregning af andelsværdi</b>                     |                          |                          |

## Noter

|                                                                      | Budget 2020<br>(ej revideret) | 2019             | Budget 2019<br>(ej revideret) | 2018             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>1. Boligafgift</b>                                                |                               |                  |                               |                  |
| Til dækning af prioritetslån,<br>ejendomsskatter &<br>fællesudgifter | 2.291.952                     | 2.291.952        | 2.291.952                     | 2.291.952        |
|                                                                      | <b>2.291.952</b>              | <b>2.291.952</b> | <b>2.291.952</b>              | <b>2.291.952</b> |
| <b>2. Øvrige indtægter</b>                                           |                               |                  |                               |                  |
| Ventelistegebyrer                                                    | 0                             | 7.500            | 0                             | 7.500            |
| Gebyr ved salg af lejlighed                                          | 0                             | 4.000            | 0                             | 8.000            |
|                                                                      | <b>0</b>                      | <b>11.500</b>    | <b>0</b>                      | <b>15.500</b>    |
| <b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>                               |                               |                  |                               |                  |
| Ejendomsskat                                                         | 233.000                       | 232.627          | 233.000                       | 232.627          |
| Forsikring                                                           | 42.000                        | 40.664           | 41.000                        | 39.815           |
| El til fællesarealer                                                 | 25.000                        | 24.579           | 25.000                        | 29.027           |
| Renovation                                                           | 57.000                        | 60.751           | 53.000                        | 53.218           |
| Indkøb, engangsomkostninger                                          | 3.000                         | 2.487            | 3.000                         | 4.637            |
|                                                                      | <b>360.000</b>                | <b>361.108</b>   | <b>355.000</b>                | <b>359.324</b>   |
| <b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>                                   |                               |                  |                               |                  |
| Vedligehold og rengøring<br>opgange og udearealer                    | 120.000                       | 125.328          | 120.000                       | 124.272          |
| Vedligehold og eftersyn<br>elevators                                 | 20.000                        | 24.947           | 20.000                        | 18.589           |
| Større<br>vedligeholdelsesomkostninger                               | 175.000                       | 267.232          | 265.000                       | 312.474          |
|                                                                      | <b>315.000</b>                | <b>417.507</b>   | <b>405.000</b>                | <b>455.335</b>   |

## Noter

|                                           | Budget 2020<br>(ej revideret) | 2019             | Budget 2019<br>(ej revideret) | 2018                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>     |                               |                  |                               |                          |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport    | 13.000                        | 11.625           | 15.000                        | 11.500                   |
| Administrator                             | 15.000                        | 15.000           | 15.000                        | 15.000                   |
| Møder og generalforsamling                | 8.000                         | 6.552            | 8.000                         | 6.865                    |
| Kabel-TV                                  | 57.000                        | 56.574           | 57.000                        | 67.119                   |
| Småanskaffelser                           | 3.000                         | 4.389            | 3.000                         | 3.044                    |
|                                           | <b>96.000</b>                 | <b>94.140</b>    | <b>98.000</b>                 | <b>103.528</b>           |
| <b>6. Finansielle omkostninger</b>        |                               |                  |                               |                          |
| Prioritetsrenter og bidrag                | 1.310.067                     | 1.310.067        | 1.310.067                     | 1.320.446                |
| Renter, pengeinstitutter                  | 14.000                        | 4                | 0                             | 594                      |
|                                           | <b>1.324.067</b>              | <b>1.310.071</b> | <b>1.310.067</b>              | <b>1.321.040</b>         |
|                                           |                               |                  | <u>31/12 2019</u>             | <u>31/12 2018</u>        |
| <b>7. Ejendom</b>                         |                               |                  |                               |                          |
| Anskaffelsessum 1. januar                 |                               |                  | <u>60.146.778</u>             | <u>60.146.778</u>        |
| <b>Anskaffelsessum 31. december</b>       |                               |                  | <b><u>60.146.778</u></b>      | <b><u>60.146.778</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                               |                  | <b><u>60.146.778</u></b>      | <b><u>60.146.778</u></b> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2018         |                               |                  | <u>74.000.000</u>             | <u>74.000.000</u>        |
| <b>8. Likvide beholdninger</b>            |                               |                  |                               |                          |
| Danske Bank 10777844                      |                               |                  | 1.406.902                     | 1.365.171                |
| Danske Bank 4788373449                    |                               |                  | <u>600.000</u>                | <u>500.729</u>           |
|                                           |                               |                  | <b><u>2.006.902</u></b>       | <b><u>1.865.900</u></b>  |

## Noter

|                                                                                                                                       |                          | <u>31/12 2019</u>        | <u>31/12 2018</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>9. Andelsindskud</b>                                                                                                               |                          |                          |                          |
| 30 boliger                                                                                                                            |                          | <u>11.982.880</u>        | <u>11.982.880</u>        |
|                                                                                                                                       |                          | <b><u>11.982.880</u></b> | <b><u>11.982.880</u></b> |
| <b>10. Overført resultat</b>                                                                                                          |                          |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar                                                                                                           |                          | -437.762                 | -505.987                 |
| Årets overførte overskud eller underskud                                                                                              |                          | <u>120.626</u>           | <u>68.225</u>            |
|                                                                                                                                       |                          | <b><u>-317.136</u></b>   | <b><u>-437.762</u></b>   |
| <b>11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>                                                                               |                          |                          |                          |
| Reserveret 1. januar                                                                                                                  |                          | <u>630.000</u>           | <u>630.000</u>           |
|                                                                                                                                       |                          | <b><u>630.000</u></b>    | <b><u>630.000</u></b>    |
| <b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                             | <u>Kursværdi</u>         |                          |                          |
| Realkredit Danmark                                                                                                                    | <u>53.549.190</u>        | <u>49.820.000</u>        | <u>49.820.000</u>        |
|                                                                                                                                       | <b><u>53.549.190</u></b> | <b><u>49.820.000</u></b> | <b><u>49.820.000</u></b> |
| Realkredit Danmark, F10 med rente på 2,0796 % med tillæg af bidrag på pt. 0,55 %. Rentetilpasning og afdrag påbegyndes 1. april 2023. |                          |                          |                          |
| <b>13. Anden gæld</b>                                                                                                                 |                          |                          |                          |
| Skyldig revision                                                                                                                      |                          | 10.500                   | 10.500                   |
| Forudbetalt husleje                                                                                                                   |                          | 7.060                    | 7.060                    |
| Vedrørende salg af andel                                                                                                              |                          | <u>20.376</u>            | <u>0</u>                 |
|                                                                                                                                       |                          | <b><u>37.936</u></b>     | <b><u>17.560</u></b>     |

## Noter

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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:

| Felt nr. | Boligtype                            | 31/12 2017                  | 31/12 2018                  | 31/12 2019 |                             |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                        | 3.640                       | 3.640                       | 30         | 3.640                       |
| B2       | Erhvervsandele                       | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B3       | Boliglejemål                         | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B4       | Erhvervslejemål                      | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B5       | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 697                         | 697                         | 0          | 697                         |
| B6       | I alt                                | 4.337                       | 4.337                       | 30         | 4.337                       |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                       | Boligernes areal         |                                |                                     | Andet                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|          |                                                                 | Boligernes areal (BBR)   | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud             |                                     |
| C1       | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| C2       | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C3       | Se foreningens vedtægter §8.                                    |                          |                                |                                     |                                     |

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr.                  |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  |                                                                                           | År                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| D1                       | Foreningens stiftelsesår                                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                                                                           | 2004                                |
| D2                       | Ejendommens opførelsesår                                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                                                                           | 2003-2005                           |
| Feltnr.                  | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                                  | Ja                                                                                        | Nej                                 |
| E1                       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                               |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Feltnr.                  | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Anskaffel-<br>sesprisen                                                                                                          | Valuar-<br>vurdering                                                                      | Offentlig<br>vurdering              |
| F1                       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2019 kr.                                                                                                  | Ejendomsværdi (F2)<br>m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup>  |                                     |
| F2                       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           | 74.000.000                                                                                                                       | 17.062                                                                                    |                                     |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2019 kr.                                                                                                  | Andre reserver (F3)<br>m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                     |
| F3                       | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            | 630.000                                                                                                                          | 145                                                                                       |                                     |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | (F3 * 100) / F2 %                                                                                                                |                                                                                           |                                     |
| F4                       | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            | 1                                                                                                                                |                                                                                           |                                     |
| Feltnr.                  | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                                  | Ja                                                                                        | Nej                                 |
| G1                       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2                       | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3                       | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Forklaring på udregning: |                                                                                                                                                                | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                                                                           |                                     |
| Feltnr.                  |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  |                                                                                           | kr. pr. m <sup>2</sup>              |
| H1                       | Boligafgift                                                                                                                                                    | 190.996                                                                                                                          | * 12 /                                                                                    | 630                                 |
| H2                       | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          | 0                                                                                                                                | * 12 /                                                                                    | 0                                   |
| H3                       | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             | 0                                                                                                                                | * 12 /                                                                                    | 0                                   |

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                                             | Årets resultat                                              |                                   |                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|          |                                                                      | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                   |                                   |
|          |                                                                      | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                           | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J        | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 69                                                          | 19                                | 33                                |

| Felt nr. | Forklaring på udregning af K1: | Andelsværdi pr. balancedagen                                |  |  |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|--|
|          |                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |  |
| Felt nr. | Forklaring på udregning af K2: | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen          |  |  |
|          |                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |  |
|          |                                | kr. pr. m <sup>2</sup>                                      |  |  |
| K1       | Andelsværdi                    | 5.986                                                       |  |  |
| K2       | + (Gæld - omsætningsaktiver)   | 13.146                                                      |  |  |
| K3       | Teknisk andelsværdi            | 19.132                                                      |  |  |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                | Ja                                  | Nej                      |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| L1       | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                    | Vedligeholdelse pr. år                |                                   |                                   |
|----------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|          |                                             | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
|          |                                             | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup>     | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1       | Vedligeholdelse, løbende                    | 60                                    | 105                               | 96                                |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                     | 0                                 | 0                                 |
| M3       | Vedligeholdelse i alt                       | 60                                    | 105                               | 96                                |

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 |  |  |
|----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|          |                          | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen                                 |  |  |
|          |                          | %                                                                                   |  |  |

| Felt nr. |                                                                                  | %  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| P        | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 17 |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                              | Årets afdrag                                                |                                   |                                   |
|----------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|          |                                                       | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                   |                                   |
|          |                                                       | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                           | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 0                                                           | 0                                 | 0                                 |

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 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 <sup>2</sup> an-<br>dele (B1 + B2) | kr. pr. m <sup>2</sup><br>i alt (B6) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                                                            | 20.330                                       | 17.062                               |
| Anskaffelsessum (kostpris)                                                             | 16.524                                       | 13.868                               |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                        | 13.146                                       | 11.033                               |
| Foreslået andelsværdi                                                                  | 5.986                                        | 5.024                                |
| Reserver uden for andelsværdi                                                          | 173                                          | 145                                  |
|                                                                                        |                                              | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>         |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)                     |                                              | 630                                  |
| <b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b> |                                              | <u>%</u>                             |
| Vedligeholdelsesomkostninger                                                           |                                              | 19                                   |
| Øvrige omkostninger                                                                    |                                              | 21                                   |
| Finansielle poster, netto                                                              |                                              | 60                                   |
| Afdrag                                                                                 |                                              | 0                                    |
|                                                                                        |                                              | <u>100</u>                           |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                        |                                              | <u>100</u>                           |

## Noter

---

### 17. Beregning af andelsværdi

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

|                                                                                                    |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                         | 11.665.744        |
| Ejendommens offentlige ejendomsvurdering                                                           | 74.000.000        |
| Ejendommens kostpris                                                                               | -60.146.778       |
|                                                                                                    | <u>25.518.966</u> |
| Korrekationer i henhold til andelsboligloven:                                                      |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                              | 49.820.000        |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                          | -53.549.190       |
|                                                                                                    | <u>21.789.776</u> |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.                                                             | <u>11.982.880</u> |
| Værdi pr. fordelingstal                                                                            | <u>1,82</u>       |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2019) | <u>1,76</u>       |

## Noter

### 17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels-<br>type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 2            | 310.300                           | 620.600             | 564.252                             | 1.128.505                          |
| 2            | 344.540                           | 689.080             | 626.515                             | 1.253.029                          |
| 2            | 355.240                           | 710.480             | 645.972                             | 1.291.943                          |
| 2            | 359.600                           | 719.200             | 653.900                             | 1.307.800                          |
| 2            | 365.940                           | 731.880             | 665.429                             | 1.330.857                          |
| 2            | 385.200                           | 770.400             | 700.451                             | 1.400.902                          |
| 2            | 385.700                           | 771.400             | 701.360                             | 1.402.721                          |
| 2            | 399.280                           | 798.560             | 726.054                             | 1.452.109                          |
| 2            | 411.680                           | 823.360             | 748.603                             | 1.497.205                          |
| 2            | 424.080                           | 848.160             | 771.151                             | 1.542.302                          |
| 2            | 428.260                           | 856.520             | 778.752                             | 1.557.504                          |
| 2            | 441.560                           | 883.120             | 802.937                             | 1.605.873                          |
| 2            | 446.400                           | 892.800             | 811.738                             | 1.623.475                          |
| 2            | 454.860                           | 909.720             | 827.121                             | 1.654.243                          |
| 2            | 478.800                           | 957.600             | 870.654                             | 1.741.308                          |
| <b>30</b>    | <b>5.991.440</b>                  | <b>11.982.880</b>   | <b>10.894.889</b>                   | <b>21.789.776</b>                  |

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