

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Telefon 89207000
Telefax 89207005
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen LangsøParken

CVR-nr. 29 48 01 76

Årsrapport 2013

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. april 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2013	12
Balance pr. 31.12.2013	13
Egenkapitalopgørelse for 2013	15
Noter	16

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen LangsøParken

Papirfabrikken 11-17

8600 Silkeborg

www.langsoparken.dk

Bestyrelse

Jørgen Kongstadt, formand

Niels Daugaard Pedersen, næstformand

Ove Høi Petersen, sekretær

Mona Clausen

Poul Henning Klausen

Administrator

Poul Henning Klausen

Papirfabrikken 13, st.th.

8600 Silkeborg

Regnskabsår

01.01.2013 - 31.12.2013

Foreningens 10. regnskabsår

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Andelsboligforeningen Langsø-Parken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og andelsboligloven, hvad angår specielle forhold.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013.

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

Bestyrelsen indstiller, at andelenes maksimale salgsværdi fastsættes til de i note 11 anførte værdier.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualposter, som ikke fremgår af årsrapporten.

Silkeborg, den 24. april 2014

Bestyrelse

Jørgen Kongstadt
formand

Niels Daugaard Pedersen
næstformand

Ove Høi Petersen
sekretær

Mona Clausen

Poul Henning Klausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen LangsøParken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen LangsøParken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen grad af sikkerhed herom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 24. april 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Troels Løvschall
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Det er andelsboligforeningens formål at eje og administrere ejendommen matr. nr. 1an Silkeborg Bygrunde, beliggende Papirfabrikken 11-17, bestående af 55 andelsboliger.

Etablering samt organisation

LangsøParken er etableret pr. 1. november 2003.

Vedlagte regnskab omfatter regnskabsåret 2013, som svarer til kalenderåret 2013.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som i regnskabsperioden har afholdt 7 ordinære bestyrelsesmøder.

Årets ordinære generalforsamling blev afholdt den 11. april 2013 i Medborgerhuset.

Der var 53 personer til stede på generalforsamlingen, hvoraf de 37 var stemmeberettigede.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Mona Clausen og Ove Høj Petersen. Begge blev genvalgt.

Der blev desuden valgt to bestyrelsessuppleanter for en etårig periode: Poul Erik Madsen og Jette Kildevæld Johansen.

Poul Henning Klausen blev på generalforsamlingen enstemmigt genvalgt som administrator, ligesom revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 blev godkendt af generalforsamlingen.

På samme vis blev budgettet for perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013 godkendt uden bemærkninger.

Der har desuden været afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 3. januar 2013 med 46 deltagere, heraf 34 stemmeberettigede.

Generalforsamlingen var indkaldt af bestyrelsen med henblik på at opnå bemyndigelse fra andelshaverne til færdiggørelse af renoveringsprojektet.

Bemyndigelsen blev givet i henhold til vedtægterne indenfor en beløbsramme på 2,3 mio.kr.

Ledelsesberetning

Økonomi

Årsregnskabet for 2013 udviser et beskedent driftsoverskud på 23.928 kr. samt en budgetteret hensættelse på 135.000 kr.

Jf. note 3 til regnskabet er der endvidere modtaget tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat fra Silkeborg Kommune på 92.233 kr.

Der har i perioden været afholdt ret store udgifter til almindelig vedligeholdelse af bygningerne samt færdiggørelse af renoveringsprojektet efter voldgiftssagens afslutning.

I forbindelse med renoveringsprojektet har foreningens bygningsforsikring udbetalt 548.162 kr.

Bestyrelsen vurderer, at foreningen fortsat har en god økonomi.

De store omkostninger til renoveringer har ikke medført forhøjelse af boligbidraget, idet midlerne var hensat over de seneste 4 – 5 år. Boligbidraget har således været uændret siden 1. januar 2010.

Regnskab vedrørende 5 års syn og voldgift

Voldgiftssagen sluttede i voldgiftsretten i 2012, og Sjølsø Retail blev dømt til at udbetale en erstatning på 624.278,65 kr. Arbejdet blev iværksat i efteråret 2012 og er afsluttet i foråret 2013.

I forbindelse med renoveringen blev konstateret angreb af svamp, og forsikringen dækkede i den anledning udgifter for 548.162 kr.

Endelig har vi fra vores retshjælpsforsikring modtaget 100.000 kr.

Ledelsesberetning

Det samlede ”Regnskab vedr. 5 års syn og voldgift” ser således ud:

<u>Regnskabsåret</u>	<u>Håndværker- udgifter kr.</u>	<u>Syn og skøn samt voldgift kr.</u>	<u>Advokat- omkostninger kr.</u>
2009		(25.000,00)	(60.000,00)
2010		(18.533,49)	
2011		(70.411,44)	
2012	(705.412,27)	(30.673,54)	
2012		(20.226,20)	(201.142,00)
2013	<u>(1.232.155,56)</u>		
Total	<u>(1.937.567,83)</u>	<u>(164.844,67)</u>	<u>(261.142,00)</u>
			<u>(2.363.554,50)</u>
Retshjælpsforsikring i 2012			100.000,00
Erstatning fra Sjælsø i 2012			624.278,65
Erstatning fra forsikring i 2013			<u>548.162,00</u>
Saldo			<u>(1.091.113,85)</u>

Aktiviteter mv.

Regnskabsåret 2013 har været præget af to væsentlige opgaver; renoveringsprojektet og foreningens 10-års jubilæum.

Renoveringsprojektet blev afsluttet i løbet af foråret med nogen forsinkelse efter en lang, kold vinterperiode. Vores facadeinddækninger er nu udført efter nyeste normer og med en korrekt udluftning.

Alle gummifuger omkring udvendige vinduer og døre er blevet gennemgået og i nødvendigt omfang udskiftet.

Ovenpå en lang byggeperiode med en række gener for beboerne blev det besluttet at fejre 10-årsdagen for foreningens etablering den 1. november 2003.

Markeringen af 10-året skete med et festarrangement den 2. november på restaurant 1A.

Ca. 60 beboere deltog i fællesspisningen og underholdningen. Formand Jørgen Kongstadt holdt festtalen.

I eftersommeren blev alle lofter og udhæng på de 55 carporte afrenset for alger og nymalet. Denne opgave blev på bedste vis udført af beboerne.

Der har som tidligere år været to arbejdsdage med stor deltagelse af andelshaverne.

Ledelsesberetning

Disse frivillige arbejdsydelser har medvirket til, at foreningens udgifter til vedligeholdelse kan begrænses. Som ”sidegevinst” bidrager arbejdsdagene til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Der er i løbet af 2013 afsluttet handler på 3 andele. Der er ved årets udgang en andel sat til salg.

Pr. 31. december 2013 er der registreret to andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 35 interesserede.

Foreningens festudvalg har i årets løb afviklet 4 arrangementer.

Skt. Hans-arrangementet den 23. juni blev afviklet med ca. 50 deltagere. Administrator Poul Henning Klausen holdt årets bårtale.

Det årlige petanque mesterskab blev afviklet den 31. august, og mester blev Ove Høi.

Juletræet blev tændt den 1. søndag i advent, og i den forbindelse deltog mange af beboerne i et udendørs arrangement med gløgg, æbleskiver og fællessang.

Foreningens hjemmeside: www.Langsoparken.dk bliver løbende opdateret. Den administreres af bestyrelsesmedlem Ove Høi.

Bestyrelsens sammensætning i 2013 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

Forventninger til det kommende regnskabsår

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med generalforsamlingen en mindre forhøjelse af boligbidraget med virkning fra 1. juni 2014.

Budgettet for regnskabsåret 2014 indeholder en rimelig opsparring/hensættelse, som bl.a. forventes anvendt i forbindelse med almindelig vedligeholdelse på bygninger og foreningens område.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

På bestyrelsens vegne
Jørgen Kongstadt

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Skat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, hvilket ikke forekommer i denne andelsboligforening.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til anskaffelsessum.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Indskud/andelenes værdi

Andelsbevisernes værdi bliver opgjort ifølge foreningens vedtægter, under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre bofællesskaber (ABL) til én af følgende værdier:

- Anskaffelsessummen
- Handelsværdi som udlejningsejendom
- Offentlig vurdering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, hvilket princip andelsbeviset ved overdragelse foreslås værdiansat til, jf. reglerne i ABL § 5, stk. 2, hvortil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.	Budget 2013 (ej revideret) t.kr.	Budget 2014 (ej revideret) t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshaverne	1	4.097.505	4.098	4.098	4.271
Ventelistegebyrer		2.100	3	0	0
Salgsgebyrer		15.000	20	0	0
Indtægter		4.114.605	4.121	4.098	4.271
Energi (el, vand og varme)		93.125	97	103	101
Renovation og rengøring		172.292	178	195	195
Forsikringer		54.609	53	53	55
Elevator		24.517	47	51	51
Kabel-tv		90.624	85	90	96
Arealvedligeholdelse	2	78.333	51	109	100
Minde bygningsvedligeholdelse		47.354	41	55	75
Møder og arrangementer		71.482	35	80	41
Administration		9.153	9	10	14
Revision og regnskabsmæssig assistance		25.313	18	20	25
Øvrige udgifter		1.077	0	2	2
Ejendomsskat	3	307.212	199	400	461
Større vedligeholdelsesarbejder		365.604	43	165	210
Retslige udgifter, herunder advokat	4	0	(46)	0	0
Omkostninger		(1.340.695)	(810)	(1.333)	(1.426)
Resultat før finansielle poster		2.773.910	3.311	2.765	2.845
Renteindtægter, bank		19.456	8	0	0
Finansielle omkostninger	5	(2.634.438)	(2.591)	(2.630)	(2.710)
Årets resultat		158.928	728	135	135
Forslag til resultatdisponering					
Hensættelse til vedligeholdelse		135.000	320	135	135
Overført til næste år		23.928	408	0	0
		158.928	728	135	135

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Ejendommen, Papirfabrikken 11-17	6	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Anlægsaktiver		<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Likvide beholdninger	7	<u>2.016.616</u>	<u>2.535</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.016.616</u>	<u>2.535</u>
Aktiver		<u>92.896.616</u>	<u>93.415</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andelskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		686.066	686
Forøgelse af prioritetsgæld		(4.132.066)	(4.132)
Markedsværdi af renteoptionsaftale		(3.224.626)	(4.971)
Overført resultat mv.		<u>879.237</u>	<u>855</u>
		12.384.611	10.614
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.103.037</u>	<u>1.653</u>
Egenkapital		<u>13.487.648</u>	<u>12.267</u>
Prioritetsgæld	8	<u>76.150.000</u>	<u>76.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>76.150.000</u>	<u>76.150</u>
Forudbetalt husleje		0	7
Markedsværdi af renteoptionsaftale		3.224.626	4.971
Anden gæld		<u>34.342</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.258.968</u>	<u>4.998</u>
Gældsforpligtelser		<u>79.408.968</u>	<u>81.148</u>
Passiver		<u>92.896.616</u>	<u>93.415</u>
Pantsætninger og garantier	9		
Eventualforpligtelser og forsikring	10		
Andelens værdi	11		
Nøgletal	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Indskuds- kapital kr.	Afdrag på prioritets- gæld kr.	Henlæggelse til vedlige- holdelse kr.	Forøgelse af prioritets- gæld kr.	Markedsværdi af rente- options- aftale kr.	Overført årets resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2013	18.176.000	686.066	1.653.207	(4.132.066)	(4.971.229)	855.309	12.267.287
Henlagt i året	0	0	135.000	0	0	0	135.000
Modtaget erstatning	0	0	548.162	0	0	0	548.162
Anvendt i året	0	0	(1.233.332)	0	0	0	(1.233.332)
Årets resultat	0	0	0	0	0	23.928	23.928
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	1.746.603	0	1.746.603
Egenkapital 31.12.2013	18.176.000	686.066	1.103.037	(4.132.066)	(3.224.626)	879.237	13.487.648

Noter

1. Boligafgift

Den opkrævede boligafgift dækker renter og bidrag, præmie til rentegaranti, ejendomsskat, fællesudgifter og vedligeholdelse.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
2. Arealvedligeholdelse		
Havearbejde	10.725	3
Græsslåning	27.846	24
Snerydning	22.960	7
Øvrige udgifter vedrørende arealvedligeholdelse	<u>16.802</u>	<u>17</u>
	<u>78.333</u>	<u>51</u>
3. Ejendomsskat		
Ejendomsskat	399.445	328
Refusion ejendomsskat, tidligere år	<u>(92.233)</u>	<u>(129)</u>
	<u>307.212</u>	<u>199</u>
4. Retlige omkostninger		
Udgifter, voldgiftssag	0	(54)
Retshjælpsforsikringern	<u>0</u>	<u>100</u>
	<u>0</u>	<u>(46)</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld	392.173	784
Bidrag til kreditforening	494.975	495
Differencebetaling	1.328.084	895
Rentegarantipræmie	419.206	416
Renteudgifter, bank	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2.634.438</u>	<u>2.591</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2013	<u>90.880.000</u>
Kostpris 31.12.2013	<u>90.880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>90.880.000</u>

Ejendomsværdi 01.10.2012 udgør 137.000.000 kr., heraf grundværdi 21.215.800 kr.

	2013 kr.	2012 t.kr.
7. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, huslejekonto	0	1.099
Jyske Bank, driftsudgifter	0	405
Nykredit Bank, huslejekonto	9.676	0
Nykredit Bank, driftsudgift	2.005.273	0
Danske Bank, lånegaranti	1.667	4
Danske Bank, netopsparing	<u>0</u>	<u>1.027</u>
	<u>2.016.616</u>	<u>2.535</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

Pantebrevsrestgæld 01.01.2013	76.150.000	76.150
Afdrag i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2013	<u>76.150.000</u>	<u>76.150</u>

Lånetype RD CIBOR 6

Restløbetid 22 år

Variabel rente, som er afdækket af OTC-forretning, der udløber i 2015.

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør **76.492.675**

Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
9. Pantsætninger og garantier		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>

Summen af garantier, som foreningen iht. tidligere vedtægter og andelsboligforeningsloven har afgivet for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, udgør 185.880 kr.

10. Eventualforpligtelser og forsikring

Foreningen har indgået OTC-forretning, hvor gælden udgør 3.224.626 kr., såfremt foreningen valgte at opsige aftalen pr. 31.12.2013.

Aftalen udløber i 2015.

Den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring dækker for direkte formuetab for indtil 1.000.000 kr. inden for et forsikringsår, dog højest med 300.000 kr. for hver forsikringsbegivenhed.

Noter

11. Andelens værdi

Med henvisning til § 6, stk. 5 i ”lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2013.

Ved opgørelse af foreningens formue kan ejendommen ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 2 og vedtægterne ved generalforsamlingsbeslutning ved overdragelse ansættes til én af følgende tre værdier med tillæg af individuelle forbedringer:

	<u>kr.</u>
a) Anskaffelsespris	90.880.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke opgjort
c) Seneste offentlige vurdering	137.000.000

Formuen kan herefter opgøres efter to forskellige principper:

	<u>Anskaffelses- pris kr.</u>	<u>Offentlig vurdering kr.</u>
Oprindeligt indskud fra andelshaverne	18.176.000	18.176.000
Opsparing	(2.566.763)	(5.791.389)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(342.675)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>15.609.237</u>	<u>58.161.936</u>

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2013 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	419	273.162	1.017.834	-
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	455	296.576	1.105.077	-
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	433	282.527	1.052.731	-
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	469	305.941	1.139.974	-
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	447	291.893	1.087.628	-
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	483	315.307	1.174.871	-
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	459	299.697	1.116.709	-
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	500	326.233	1.215.584	-
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	474	309.063	1.151.606	-
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	514	335.599	1.250.482	-
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	412	268.479	1.000.385	-
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	412	268.479	1.000.385	-
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	447	291.893	1.087.628	-
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	424	276.283	1.029.466	-
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	462	301.258	1.122.525	-
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	424	276.283	1.029.466	-
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	438	285.649	1.064.363	-
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	476	310.624	1.157.423	-
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	438	285.649	1.064.363	-
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	452	295.015	1.099.261	-
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	491	319.989	1.192.320	-
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	452	295.015	1.099.261	-
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	467	304.380	1.134.158	-
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	505	329.355	1.227.217	-
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	467	304.380	1.134.158	-
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	412	268.479	1.000.385	-
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	345	224.773	837.532	-
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	419	273.162	1.017.834	-
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	354	231.017	860.797	-
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	433	282.527	1.052.731	-
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	424	276.283	1.029.466	-

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2013 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	366	238.821	889.878	-
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	447	291.893	1.087.628	-
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	438	285.649	1.064.363	-
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	378	246.626	918.959	-
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	459	299.697	1.116.709	-
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	452	295.015	1.099.261	-
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	390	254.431	948.040	-
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	474	309.063	1.151.606	-
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	467	304.380	1.134.158	-
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	412	268.479	1.000.385	-
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	345	224.773	837.532	-
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	419	273.162	1.017.834	-
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	354	231.017	860.797	-
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	433	282.527	1.052.731	-
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	424	276.283	1.029.466	-
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	366	238.821	889.878	-
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	447	291.893	1.087.628	-
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	438	285.649	1.064.363	-
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	378	246.626	918.959	-
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	459	299.697	1.116.709	-
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	452	295.015	1.099.261	-
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	390	254.431	948.040	-
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	471	307.502	1.145.790	-
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	464	302.819	1.128.342	-
I alt	100,0	23.928	15.609.237	58.161.936	-
Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud			(14,1)%	220,0%	

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdiansættelsen af andelsbeviserne indtil næste generalforsamling sker således, at ejendommen indgår i foreningens formue til offentlig vurdering, jf. andelsboliglovens § 5 stk. 2 c.

Ved valg af offentlig vurdering (metode C) gøres opmærksom på, at denne er beregnet med udgangspunkt i seneste offentliggjorte ejendomsværdi pr. 01.10.2012. Denne er ikke nødvendigvis udtryk for dagsværdien, som en eventuel køber vil betale for andelen.

Hvis en eventuel ny offentlig vurdering afviger væsentligt fra den nuværende kendte vurdering, skal der foretages ny beregning af andelens værdi.

12. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet for Andelsboligforeningen LangsøParken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal (m²)</u>
B1 Andelsboliger	55	5.700
B2 Erhvervsandele	-	-
B3 Boliglejemål	-	-
B4 Erhvervslejemål	-	-
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-
B6 I alt	<u>55</u>	<u>5.700</u>

(fortsættes)

Noter

12. Nøgletal (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af fællesudgifter?				X (ligeligt fordelt)

D1 Foreningen er stiftet i: 2003

D2 Ejendommen er opført i: 2003

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	137.000.000	24.035
F3	Generalforsamlingsbestemt reserve	1.103.037	194
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		0,81%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

(fortsættes)

Noter

12. Nøgletal (fortsat)

	<u>kr. pr. andels-m²</u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	719
H2 Erhvervslejeindtægter	-
H3 Boliglejeindtægter	-

Andelsboligforeningens drift

	<u>Forrige år kr.</u>	<u>Sidste år kr.</u>	<u>Indev. år kr.</u>
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	72	128	28
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>10.204</u>			
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² <u>13.638</u>			
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>23.842</u>			
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	39	15	72
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>39</u>	<u>15</u>	<u>72</u>

Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 13%			
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>