

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 2014

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2014	11
Balance pr. 31.12.2014	12
Egenkapitalopgørelse for 2014	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen LangsøParken

Papirfabrikken 11-17

8600 Silkeborg

www.langsoparken.dk

Bestyrelse

Jørgen Kongstadt, formand

Jette Kildevæld, næstformand (udtrådt af bestyrelsen 30.11.2014)

Ove Høj Pedersen, sekretær

Mona Clausen

Poul Henning Klausen

Knud Sand Andersen

Administrator

Poul Henning Klausen

Papirfabrikken 13, st.th.

8600 Silkeborg

Regnskabsår

01.01.2014 - 31.12.2014

Foreningens 11. regnskabsår

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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. marts 2015

Bestyrelsen

Jørgen Kongstadt
formand

Ove Høj Pedersen
sekretær

Mona Clausen

Poul Henning Klausen

Knud Sand Andersen

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. marts 2015

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 2014, som svarer til kalenderåret 2014.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som i regnskabsperioden har afholdt 6 ordinære bestyrelsesmøder.

Årets ordinære generalforsamling blev afholdt den 24. april 2014 i Medborgerhuset.

Der var 56 personer til stede på generalforsamlingen, hvoraf de 37 var stemmeberettigede. Endvidere forelå én fuldmagt.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

Årsregnskabet for året 2013 blev godkendt.

Budget for regnskabsåret 2014 blev godkendt.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev ligeledes godkendt. Den væsentligste ændring består i, at også næstformanden fremover vælges direkte på generalforsamlingen.

Der blev foretaget følgende valg:

Formand: Jørgen Kongstadt genvalgt (for ét år)

Næstformand: Jette Kildevæld (Niels Daugaard Pedersen ønskede ikke genvalg)

Bestyrelsesmedlem: Poul Henning Klausen

Der blev desuden valgt to bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode: Knud Sand Andersen og Jørgen Kjeldgaard.

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

Der har desuden været afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2014 med 42 deltagere, heraf 29 stemmeberettigede.

Ledelsesberetning

Generalforsamlingen var indkaldt af bestyrelsen med henblik på at opnå godkendelse af bestyrelsens forslag til omlægning af lån.

28 stemte for bestyrelsens forslag, én stemte blank.

Økonomi

Årsregnskabet for 2014 udviser et driftsoverskud på 40.685 kr. efter afdrag og budgetterede hensættelser.

Boligbidraget blev efter 4 år med fast ydelse justeret med et mindre beløb i 2014.

Jf. note 3 til regnskabet er der modtaget tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat fra Silkeborg Kommune på 19.591 kr.

I forbindelse med låneomlægningen blev foreningens gæld forøget med 1.505.000 kr., og hensættelserne på 1.103.037 kr. er anvendt til frikøb af den tidligere renteaftale.

Låneomlægningen medførte en 10-årig garanti for ydelsens størrelse samt en reduktion i de årlige prioritetsudgifter på ca. 200.000 kr.

Bestyrelsen vurderer, at foreningen fortsat har en god økonomi.

Aktiviteter mv.

Regnskabsåret 2014 har som allerede nævnt været præget af en del arbejde i forbindelse med låneomlægningen.

Bestyrelsen gennemførte en række uformelle drøftelser internt samt med kreditforeninger, banker og revisor.

Der har som tidligere år været to arbejdsdage med stor deltagelse af andelshaverne. Disse frivillige arbejdsydelse medvirker til, at foreningens udgifter til vedligeholdelse kan begrænses. Som ”sidegevinst” bidrager arbejdsdage til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Foreningens festudvalg har i årets løb afviklet 2 arrangementer.

Skt. Hans-arrangementet den 23. juni blev afviklet med ca. 54 deltagere. Formand Jørgen Kongstadt holdt igen båletalen.

Den 7. august blev der arrangeret en udflugt med bus til Brande og de nedlagte brunkulslejr i Søby ved Herning. Turen afsluttedes med fællesspisning på Pårup Kro.

Ledelsesberetning

Det årlige petanque mesterskab blev afviklet den 30. august, og mester blev Knud Sand Andersen.

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.

Der er i løbet af 2014 afsluttet handler på 3 andele, der alle er solgt til gældende andelspris. Der er ved årets udgang sat to andele til salg.

Pr. 31. december 2014 er der registreret tre andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 36 interesserede.

Foreningens hjemmeside, www.LangsoParken.dk, bliver løbende opdateret. Den administreres af bestyrelsesmedlem Ove Høj.

Bestyrelsens sammensætning i 2014 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

Forventninger til det kommende regnskabsår

Bestyrelsen har ikke planer om ændringer i boligafgiften i 2015.

Budgettet for regnskabsåret 2015 indeholder en rimelig opsparring/hensættelse, som bl.a. forventes anvendt i forbindelse med almindelig vedligeholdelse på bygninger og arealer.

Desuden vil der nu blive afdraget på en del af foreningens nye lån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Næstformand Jette Kildevæld har af personlige grunde trukket sig fra bestyrelsen pr. 30. november 2014, og 1. suppleant Knud Sand Andersen indtræder pr. 1. januar 2015.

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 nominel 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Indskud/andelens 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 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.	Budget 2014 (ej revideret) t.kr.	Budget 2015 (ej revideret) t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshaverne	1	4.235.631	4.098	4.271	4.332
Ventelistegebyrer		3.300	2	0	0
Salgsgebyrer		15.000	15	0	0
Indtægter		4.253.931	4.115	4.271	4.332
Energi (el, vand og varme)		88.820	93	101	101
Renovation og rengøring		161.742	172	195	185
Forsikringer		55.609	55	55	57
Elevator		34.905	25	51	51
Kabel-tv		96.828	91	96	82
Arealvedligeholdelse	2	50.466	78	100	100
Minde bygningsvedligeholdelse		43.520	47	75	65
Møder og arrangementer		46.213	72	41	41
Administration		14.619	9	14	22
Revision og regnskabsmæssig assistance		24.250	25	25	30
Øvrige udgifter		143	1	2	2
Ejendomsskat	3	441.199	307	461	467
Større vedligeholdelsesarbejder		151.619	366	210	250
Omkostninger		1.209.933	1.341	1.426	1.453
Resultat før finansielle poster		3.043.998	2.774	2.845	2.879
Renteindtægter		13.411	19	0	0
Renteomkostninger		(284)	0	0	0
Finansielle omkostninger:					
Prioritetsrenter		(962.061)	(392)	(396)	(1.622)
Bidrag		(463.307)	(495)	(571)	(426)
Differencebetaling		(663.667)	(1.328)	(1.318)	0
Rentegaranti		(207.889)	(419)	(425)	0
Låneomlægning mv.	4	(407.432)	0	0	0
Årets resultat		352.769	159	135	831
Forslag til resultatdisponering					
Afdrag på prioritetsgæld		177.084	0	0	390
Hensættelse til vedligeholdelse		135.000	135	135	420
Overført til næste år		40.685	24	0	21
		352.769	159	135	831

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Ejendommen, Papirfabrikken 11-17	5	<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	6	<u>1.090.325</u>	<u>2.017</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.090.325</u>	<u>2.017</u>
Aktiver		<u>91.970.325</u>	<u>92.897</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
Andelskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		863.150	686
Forøgelse af prioritetsgæld		(5.637.066)	(4.132)
Markedsværdi af renteoptionsaftale		0	(3.224)
Overført resultat mv.		<u>919.922</u>	<u>879</u>
		14.322.006	12.385
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>135.000</u>	<u>1.103</u>
Egenkapital		<u>14.457.006</u>	<u>13.488</u>
Prioritetsgæld	7	77.477.915	76.150
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		<u>(390.000)</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>77.087.915</u>	<u>76.150</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		390.000	0
Forudbetalt husleje		7.062	0
Markedsværdi af renteoptionsaftale		0	3.225
Anden gæld		<u>28.342</u>	<u>34</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>425.404</u>	<u>3.259</u>
Gældsforpligtelser		<u>77.513.319</u>	<u>79.409</u>
Passiver		<u>91.970.325</u>	<u>92.897</u>
Pantsætninger og garantier	8		
Garantier	9		
Forsikring	10		
Andelenes værdi	11		
Nøgletal	12		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	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 01.01.2014	18.176.000	686.066	1.103.037	(4.132.066)	(3.224.626)	879.237	13.487.648
Årets afdrag	0	177.084	0	(1.505.000)	0	0	(1.327.916)
Henlagt i året	0	0	135.000	0	0	0	135.000
Anvendt i året	0	0	(1.103.037)	0	0	0	(1.103.037)
Årets resultat	0	0	0	0	0	40.685	40.685
Årets regulering	0	0	0	0	3.224.626	0	3.224.626
Egenkapital 31.12.2014	18.176.000	863.150	135.000	(5.637.066)	0	919.922	14.457.006

Noter

1. Boligafgift

Den opkrævede boligafgift dækker renter, afdrag og bidrag samt ejendomsskat, fællesudgifter og vedligeholdelse.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
2. Arealvedligeholdelse		
Havearbejde	7.472	10
Græsslåning	26.502	28
Snerydning	10.486	23
Øvrige udgifter vedrørende arealvedligeholdelse	<u>6.006</u>	<u>17</u>
	<u>50.466</u>	<u>78</u>
3. Ejendomsskat		
Ejendomsskat	460.790	399
Refusion ejendomsskat, tidligere år	<u>(19.591)</u>	<u>(92)</u>
	<u>441.199</u>	<u>307</u>
4. Låneomlægning m.m.		
Indfrielse af OTC-renteoption	2.571.812	0
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	443.657	0
Forøgelse af prioritetsgæld	(1.505.000)	0
Anvendt af henlæggelse til vedligeholdelse	<u>(1.103.037)</u>	<u>0</u>
	<u>407.432</u>	<u>0</u>

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2014	<u>90.880.000</u>
Kostpris 31.12.2014	<u>90.880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>90.880.000</u>

Ejendomsværdi 01.10.2014 udgør 137.000.000 kr., heraf grundværdi 21.215.800 kr.

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
6. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	126.235	10
Nykredit Bank	12.586	2.005
Danske Bank	701.175	2
Danske Bank	<u>250.329</u>	<u>0</u>
	<u>1.090.325</u>	<u>2.017</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Pantebrevsrestgæld efter låneomlægning	77.655.000	76.150
Afdrag i året	<u>177.085</u>	<u>0</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2014	<u>77.477.915</u>	<u>76.150</u>
Lånetype: Flexlån, delvist afdragsfrit i 10 år		
Restløbetid: 29 år		
Fast rente i 10 år, refinansieres 2024.		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør pr. 31.12.2014, kr.	<u>82.747.773</u>	
8. Pantsætninger og garantier		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
9. Garantier		
Summen af garantier, som foreningen iht. tidligere vedtægter og andelsboligforeningsloven har afgivet for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, udgør 185.880 kr.		
10. Forsikring		
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. Andelenes 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. 31.12.2014.

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	(3.853.994)	(3.853.994)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(5.269.859)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>14.322.006</u>	<u>55.172.147</u>

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2014 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	(22.527)	250.635	965.513	7.193
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	(24.457)	272.118	1.048.271	7.809
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	(23.299)	259.228	998.616	7.439
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	(25.230)	280.711	1.081.374	8.056
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	(24.071)	267.822	1.031.719	7.686
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	(26.002)	289.305	1.114.477	8.302
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	(24.715)	274.983	1.059.305	7.891
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	(26.903)	299.330	1.153.098	8.590
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	(25.487)	283.576	1.092.409	8.138
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	(27.675)	307.923	1.186.201	8.837
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	(22.140)	246.339	948.961	7.069
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	(22.140)	246.339	948.961	7.069
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	(24.071)	267.822	1.031.719	7.686
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	(22.784)	253.500	976.547	7.275
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	(24.844)	276.415	1.064.822	7.932
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	(22.784)	253.500	976.547	7.275
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	(23.556)	262.093	1.009.650	7.521
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	(25.616)	285.008	1.097.926	8.179
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	(23.556)	262.093	1.009.650	7.521
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	(24.329)	270.686	1.042.754	7.768
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	(26.388)	293.601	1.131.029	8.426
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	(24.329)	270.686	1.042.754	7.768
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	(25.101)	279.279	1.075.857	8.015
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	(27.161)	302.194	1.164.132	8.672
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	(25.101)	279.279	1.075.857	8.015
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	(22.140)	246.339	948.961	7.069
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	(18.536)	206.237	794.479	5.918
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	(22.527)	250.635	965.513	7.193
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	(19.051)	211.966	816.548	6.083
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	(23.299)	259.228	998.616	7.439
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	(22.784)	253.500	976.547	7.275

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2014 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	(19.695)	219.127	844.134	6.288
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	(24.071)	267.822	1.031.719	7.686
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	(23.556)	262.093	1.009.650	7.521
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	(20.338)	226.288	871.720	6.494
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	(24.715)	274.983	1.059.305	7.891
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	(24.329)	270.686	1.042.754	7.768
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	(20.982)	233.449	899.306	6.699
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	(25.487)	283.576	1.092.409	8.138
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	(25.101)	279.279	1.075.857	8.015
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	(22.140)	246.339	948.961	7.069
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	(18.536)	206.237	794.479	5.918
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	(22.527)	250.635	965.513	7.193
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	(19.051)	211.966	816.548	6.083
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	(23.299)	259.228	998.616	7.439
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	(22.784)	253.500	976.547	7.275
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	(19.695)	219.127	844.134	6.288
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	(24.071)	267.822	1.031.719	7.686
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	(23.556)	262.093	1.009.650	7.521
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	(20.338)	226.288	871.720	6.494
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	(24.715)	274.983	1.059.305	7.891
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	(24.329)	270.686	1.042.754	7.768
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	(20.982)	233.449	899.306	6.699
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	(25.358)	282.144	1.086.891	8.097
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	(24.972)	277.847	1.070.340	7.973
I alt	100,0	(1.287.231)	14.322.006	55.172.147	411.000

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

(21,2)%

203,5%

(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. 01.10.2014. 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 ifølge 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	135.000	24
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		0,10%

		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	743
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)	<u>128</u>	<u>28</u>	<u>62</u>
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>9.679</u>			
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² <u>14.332</u>			
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>24.011</u>			
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	15	72	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>15</u>	<u>72</u>	<u>34</u>

Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 15%			
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(233)</u>