

Andelsboligforeningen LangsøParken
CVR-nr. 29 48 01 76

Årsrapport 2017

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18. april 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Egenkapitalopgørelse for 2017	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen LangsøParken

Papirfabrikken 11-17

8600 Silkeborg

www.langsoparken.dk

Bestyrelse

Knud Sand Andersen, formand

Jørgen Kongstadt, næstformand

Ove Høi Pedersen

Kirsten Astorp

Poul Henning Klausen

Administrator

Poul Henning Klausen

Papirfabrikken 13, st.th.

8600 Silkeborg

Regnskabsår

01.01.2017 - 31.12.2017

Foreningens 14. regnskabsår

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 01.01.2017 – 31.12.2017 for Andelsboligforeningen LangsøParken.

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. 31.12.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017.

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 8 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 23. februar 2018

Bestyrelsen

Knud Sand Andersen
formand

Jørgen Kongstadt
næstformand

Ove Høi Pedersen

Kirsten Astorp

Poul Henning Klausen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen LangsøParken

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen LangsøParken for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 på grundlag af andelsboligforeningens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 23. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Tonny Hummelgaard Knudsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28661

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 2017, som svarer til kalenderåret 2017.

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

Årets ordinære generalforsamling blev afholdt den 25. april 2017 i Medborgerhuset.

Der var 47 personer til stede på generalforsamlingen, hvoraf de 44 var stemmeberettigede.

Tove Kielsholm blev valgt som dirigent.

Formandens beretning blev godkendt.

Årsregnskabet for året 2016 blev godkendt.

Budget for regnskabsåret 2017 med uændrede boligydelse blev godkendt.

Bestyrelsen fremsatte forslag til vedtægtsændringer vedrørende bilagskontrollanter. Forslaget blev godkendt.

Der blev foretaget følgende valg:

Formand: Knud Sand Andersen (genvalgt)

Bestyrelsesmedlem: Ove Høi Petersen (genvalgt)

Bestyrelsesmedlem: Kirsten Astrop (nyvalgt)

Der blev desuden valgt to bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode: Jørgen Kjeldgaard (genvalgt) og Niels Daugaard Pedersen (genvalgt) i nævnte rækkefølge.

Ligeledes for et år valgtes Jette Johansen og Christian Odgaard som bilagskontrollanter.

Poul Henning Klausen blev på generalforsamlingen genvalgt som administrator.

En opfordring fra bestyrelsen om at bruge penge til eksperthjælp til at se på mulighederne for eventuelt engang at etablere et fælleshus blev trukket tilbage, idet hensigten ikke var tilstrækkelig belyst.

Ledelsesberetning

Økonomi

Årsregnskabet for 2017 udviser et driftsoverskud på 287.454 kr. efter afdrag og budgetterede hensættelser.

Det er bestyrelsens opfattelse, at foreningen fortsat er økonomisk godt rustet.

Aktiviteter mv.

Der har som tidligere år været afholdt forskellige aktiviteter, nogle i samarbejde med foreningens festudvalg.

To arbejdsdage er afviklet med stor deltagelse af andelshaverne. Disse frivillige arbejdsydelser medvirker til, at foreningens udgifter til vedligeholdelse kan begrænses. Som ”sidegevinst” bidrager arbejdsdagene til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed ligeledes, at en række andelshavere imellem arbejdsdagene påtager sig diverse arbejdsopgaver.

Bestyrelsen har dog alligevel i løbet af året besluttet at se på økonomien i at købe ekstern arbejdskraft, f.eks. til hækklipning.

Skt. Hans-arrangementet den 23. juni blev afviklet med ca. 50 deltagere. Bestyrelsesmedlem Kirsten Astorp var båltaler.

Den 28. august blev der arrangeret en udflugt med bus til Fur. Turen var en stor succes med rundtur på øen samt besøg på Fur Bryghus, hvor aftenmaden blev indtaget.

Det årlige petanque-mesterskab blev afviklet den 3. september, og mester blev Viggo Kielsholm med Liselotte Jensen på 2. pladsen.

Den 1. søndag i advent (3. december) samledes andelshaverne omkring juletræet. Efter fællessang, gløgg og æbleskiver blev træet tændt.

Der er i løbet af 2017 kun handlet en andel i foreningen. Der er ved årets udgang ingen ledige andele.

Pr. 31. december 2017 er der registreret tre andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 73 interesserede. Ventelisten er nok nærmest at betragte som en interesseliste og siger ikke nødvendigvis noget om muligheden for at erhverve en andel.

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

Bestyrelsens sammensætning i 2017 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

Ledelsesberetning

Forventninger til det kommende regnskabsår

Budgettet for regnskabsåret 2018 indeholder ingen budgetterede hensættelser, idet der i stedet budgetteres midler til efterisolering af gulv i stuelejlighederne samt begyndende udskiftning af altanglas. På vedligeholdelseskontoen henstår fra tidligere opsparing 1.159 t.kr.

Bestyrelsen har ingen planer om ændring af boligafgifterne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

På bestyrelsens vegne

Knud Sand Andersen

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.

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 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/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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Boligafgift indbetalt af andelshaverne		4.229.834	4.230	4.232	4.230
Ventelistegebyrer		7.200	6	0	0
Salgsgebyrer		<u>10.500</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter		<u>4.247.534</u>	<u>4.241</u>	<u>4.232</u>	<u>4.230</u>
Energi (el, vand og varme)		59.209	50	55	61
Renovation og rengøring		143.620	153	161	156
Forsikringer		45.171	58	60	52
Elevator		48.634	31	51	53
Kabel-tv		91.747	88	95	100
Arealvedligeholdelse		95.581	87	144	162
Bygningsvedligeholdelse		198.456	248	285	570
Administration		65.395	72	94	96
Ejendomsskat		<u>483.084</u>	<u>373</u>	<u>550</u>	<u>510</u>
Omkostninger		<u>(1.230.897)</u>	<u>(1.160)</u>	<u>(1.495)</u>	<u>(1.760)</u>
Resultat før finansielle poster		3.016.637	3.081	2.737	2.470
Prioritetsrenter		(1.606.896)	(1.615)	(1.610)	(1.610)
Bidrag		<u>(436.283)</u>	<u>(434)</u>	<u>(440)</u>	<u>(440)</u>
Årets resultat		<u>973.458</u>	<u>1.032</u>	<u>687</u>	<u>420</u>
Afdrag på prioritetsgæld		405.004	397	406	414
Hensættelse til vedligeholdelse		281.000	302	281	0
Overført til næste år		<u>287.454</u>	<u>333</u>	<u>0</u>	<u>6</u>
		<u>973.458</u>	<u>1.032</u>	<u>687</u>	<u>420</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Ejendommen, Papirfabrikken 11-17	1	<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	2	<u>2.895.025</u>	<u>2.313</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.895.025</u>	<u>2.313</u>
Aktiver		<u>93.775.025</u>	<u>93.193</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Selskabskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		2.054.036	1.649
Forøgelse af prioritetsgæld		(5.637.067)	(5.637)
Overført resultat mv.		<u>1.699.794</u>	<u>1.412</u>
		16.292.763	15.600
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.159.000</u>	<u>878</u>
Egenkapital		<u>17.451.763</u>	<u>16.478</u>
Prioritetsgæld	3	76.287.030	76.692
Kortfristet del af langfristet gæld		<u>(414.000)</u>	<u>(406)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>75.873.030</u>	<u>76.286</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		414.000	406
Forudbetalt husleje		7.042	7
Anden gæld		<u>29.190</u>	<u>16</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>450.232</u>	<u>429</u>
Gældsforpligtelser		<u>76.323.262</u>	<u>76.715</u>
Passiver		<u>93.775.025</u>	<u>93.193</u>
Pantsætninger og garantier	4		
Bestyrelsesforsikring	5		
Andelenes værdi	6		
Nøgletal	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Indskuds- kapital kr.	Afdrag på prioritets- gæld kr.	Henlæggelse til vedlige- holdelse kr.	Forøgelse af prioritets- gæld kr.	Overført årets resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2017	18.176.000	1.649.032	878.000	(5.637.067)	1.412.340	16.478.305
Årets afdrag	0	405.004	0	0	0	405.004
Henlagt i året	0	0	281.000	0	0	281.000
Årets resultat	0	0	0	0	287.454	287.454
Egenkapital 31.12.2017	18.176.000	2.054.036	1.159.000	(5.637.067)	1.699.794	17.451.763

Noter

	Grunde og bygninger kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2017	<u>90.880.000</u>
Kostpris 31.12.2017	<u>90.880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>90.880.000</u>

Ejendomsværdi 01.10.2016 udgør 137.000.000 kr.
heraf grundværdi 20.685.400 kr.

	2017 kr.	2016 t.kr.
2. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, huslejekonto	608.566	485
Danske Bank, driftsudgift	2.036.004	1.577
Danske Bank, netopsparing	<u>250.455</u>	<u>251</u>
	<u>2.895.025</u>	<u>2.313</u>
3. Prioritetsgæld		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2017	76.692.034	77.089
Afdrag i året	<u>(405.004)</u>	<u>(397)</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2017	<u>76.287.030</u>	<u>76.692</u>
Lånetype: Flexlån, delvist afdragsfrit i 10 år		
Restløbetid: 26 år og 3 mdr.		
Fast rente i 10 år, refinansieres 2024.		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u>84.031.330</u>	

Noter

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
4. Pantsætninger og garantier		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>

Foreningen har ikke afgivet garantier for lån til finansiering af overdragelsessum.

5. Bestyrelsesforsikring

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.

6. Andelenes værdi

Med henvisning til § 6 i "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2017.

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	(1.883.237)	(1.883.237)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(7.744.300)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>16.292.763</u>	<u>54.668.463</u>

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2017 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	12.118	285.123	956.698	7.350
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	13.157	309.562	1.038.701	7.980
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	12.533	294.899	989.499	7.602
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	13.572	319.338	1.071.502	8.232
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	12.949	304.675	1.022.300	7.854
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	13.988	329.114	1.104.303	8.484
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	13.295	312.821	1.049.634	8.064
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	14.472	340.519	1.142.571	8.778
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	13.711	322.597	1.082.436	8.316
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	14.888	350.294	1.175.372	9.030
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	11.910	280.236	940.298	7.224
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	11.910	280.236	940.298	7.224
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	12.949	304.675	1.022.300	7.854
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	12.257	288.382	967.632	7.434
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	13.364	314.450	1.055.101	8.106
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	12.257	288.382	967.632	7.434
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	12.672	298.158	1.000.433	7.686
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	13.780	324.226	1.087.902	8.358
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	12.672	298.158	1.000.433	7.686
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	13.087	307.933	1.033.234	7.938
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	14.195	334.002	1.120.703	8.610
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	13.087	307.933	1.033.234	7.938
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	13.503	317.709	1.066.035	8.190
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	14.611	343.777	1.153.505	8.862
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	13.503	317.709	1.066.035	8.190
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	11.910	280.236	940.298	7.224
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	9.971	234.616	787.226	6.048
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	12.118	285.123	956.698	7.350
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	10.248	241.133	809.093	6.216
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	12.533	294.899	989.499	7.602
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	12.257	288.382	967.632	7.434

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2017 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	10.595	249.279	836.427	6.426
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	12.949	304.675	1.022.300	7.854
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	12.672	298.158	1.000.433	7.686
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	10.941	257.426	863.762	6.636
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	13.295	312.821	1.049.634	8.064
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	13.087	307.933	1.033.234	7.938
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	11.287	265.572	891.096	6.846
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	13.711	322.597	1.082.436	8.316
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	13.503	317.709	1.066.035	8.190
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	11.910	280.236	940.298	7.224
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	9.971	234.616	787.226	6.048
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	12.118	285.123	956.698	7.350
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	10.248	241.133	809.093	6.216
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	12.533	294.899	989.499	7.602
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	12.257	288.382	967.632	7.434
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	10.595	249.279	836.427	6.426
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	12.949	304.675	1.022.300	7.854
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	12.672	298.158	1.000.433	7.686
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	10.941	257.426	863.762	6.636
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	13.295	312.821	1.049.634	8.064
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	13.087	307.933	1.033.234	7.938
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	11.287	265.572	891.096	6.846
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	13.641	320.967	1.076.969	8.274
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	13.434	316.080	1.060.568	8.148
I alt	100,0	692.458	16.292.763	54.668.463	420.000

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

(10,4)%

200,8%

(fortsættes)

Noter

6. 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. 01.10.2016. 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.

7. 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

7. 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	1.159.000	203
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		0,85%

		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

7. Nøgletal (fortsat)

	<u>kr. pr. andels-m²</u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	742
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>174</u>	<u>181</u>	<u>171</u>
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>9.591</u>			
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² <u>14.241</u>			
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>23.832</u>			
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	10	6	4
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>42</u>	<u>37</u>	<u>31</u>
M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>52</u>	<u>43</u>	<u>35</u>

Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 16%			
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>68</u>	<u>70</u>	<u>71</u>