

**Andelsboligforeningen LangsøParken**  
**CVR-nr. 29 48 01 76**

**Årsrapport 2018**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 3. april 2019

**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 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

### Forening

Andelsboligforeningen LangsøParken

Papirfabrikken 11-17

8600 Silkeborg

[www.langsoparken.dk](http://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

01.01.2018 - 31.12.2018

Foreningens 15. regnskabsår

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 01.01.2018 – 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018.

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 6 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 13. februar 2019

### 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 01.01.2018 – 31.12.2018 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 13. februar 2019

### **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. Der forefindes ikke udlejning til erhverv.

### Etablering samt organisation

LangsøParken er etableret pr. 1. november 2003 og er således nu over 15 år.

Vedlagte regnskab omfatter regnskabsåret 2018, som svarer til kalenderåret 2018.

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

Årets generalforsamling blev afholdt den 18. april 2018 i Medborgerhuset.

Der var 48 personer til stede på generalforsamlingen, repræsenterende 35 stemmer.

Tove Kielsholm blev valgt som dirigent.

Formanden supplerede mundtligt den udsendte beretning for året 2017. Beretningen blev godkendt.

Regnskabet og den samlede årsrapport for 2017 blev godkendt og budget for regnskabsåret 2018 - med uændrede boligydelse - blev godkendt.

Der blev foretaget følgende valg til bestyrelsen:

Næstformand: Jørgen Kongstad

Bestyrelsesmedlem: Poul Henning Klausen

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

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

Poul Henning Klausen blev på generalforsamlingen genvalgt som administrator.

### Økonomi

Årsregnskabet for 2018 udviser igen et driftoverskud efter afdrag.

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

Overskuddet i 2018 fremgår af regnskabet i denne årsrapport.

### Vedligehold

Der er blevet foretaget fotodokumentation af facader og lejligheder i nr. 11 og nr. 13, foretaget af Midtconsult, Herning.

Temperaturanalyse af fjernvarmeforbruget i alle lejligheder i samarbejde med Silkeborg Forsyning. Der blev tilbudt justering i 16 lejligheder.

Der er isoleret under gulvene i 9 lejligheder samt udskiftet indvendige glaslister i 25 lejligheder.

Endvidere er der udskiftet glasværn på 20 altaner.

## Ledelsesberetning

### 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 vil løbende vurdere, hvilke opgaver der skal ekstern arbejdskraft til, og hvilke vi fortsat selv kan påtage os.

Skt. Hans-arrangementet den 23. juni blev afviklet med ca. 40 deltagere. Formanden var båltaler, og for første gang var det hr. Heks, der blev sendt af sted.

Årets sommerudflugt var henlagt til Silkeborgsøerne. 45 beboere deltog i sejlturen den 11. august, som samtidig blev en markering af, at foreningen i 2018 fyldte 15 år. I et skønt sommervejr stævnedes vi ud med én af Hjejleåbådene. Vi spiste ombord, og det medfølgende orkester spillede op til dans.

Udflugten blev Jane og Leif Jensens foreløbigt sidste arrangement som festudvalg. Udvalget består fremover af Merete Brøgger, Torben Rasmussen og – fra bestyrelsen – Kirsten Astorp.

Det årlige petanque mesterskab blev afviklet den 15. september, og Ulla og Kjeld Dall mødtes i finalen. Kjeld trak det længste strå.

Den 1. søndag i advent (2. december) samledes andelshaverne omkring juletræet. Efter fællessang, gløgg og æbleskiver blev træet tændt.

Der er i løbet af 2018 ikke handlet andele, dog er der indgået aftaler med overtagelse i starten af 2019.

Pr. 31. december 2018 er der registreret to andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 70 interesserede.

Foreningens hjemmeside, [www.Langsøparken.dk](http://www.Langsøparken.dk), bliver løbende opdateret. Den administreres fortsat af bestyrelsesmedlem Ove Høj.

Bestyrelsens sammensætning i 2018 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

## Ledelsesberetning

### Forventninger til det kommende regnskabsår

Budgettet for regnskabsåret 2019 indeholder ingen særlige overraskelser. Bestyrelsen foreslår ingen ændring af boligafgifterne, som – bortset fra en mindre justering i forbindelse med en omlægning – ikke har været ændret i mange år.

De største poster på vedligeholdelsesbudgettet drejer sig om behandling af undertage i carportene, fortsat udskiftning af glasværn på altanerne og eftersyn og vedligeholdelse af murværk og tage.

Bestyrelsen har valgt ikke at hensætte beløb til vedligeholdelse. Der henstår fra tidligere opsparing 1.159.000 kr.

### 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2019</u> <u>t.kr.</u>
Boligafgift indbetalt af andelshaverne		4.229.621	4.230	4.230	4.230
Ventelistegebyrer		2.700	7	0	0
Salgsgebyrer		<u>0</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Indtægter</b>		<b><u>4.232.321</u></b>	<b><u>4.248</u></b>	<b><u>4.230</u></b>	<b><u>4.230</u></b>
Energi (el, vand og varme)		55.659	59	61	63
Renovation og rengøring		159.346	144	156	175
Forsikringer		45.437	45	52	51
Kontingenter		11.404	0	0	11
Elevator		28.286	49	53	48
Kabel-tv		97.119	92	100	106
Arealvedligeholdelse		109.685	96	162	151
Mindre bygningsvedligeholdelse		35.888	23	70	40
Større vedligeholdelsesarbejder		397.645	175	500	486
Energimærkning		0	3	3	0
Møder og arrangementer		40.947	38	50	45
Administration		12.671	9	16	16
Revisor		18.000	16	25	20
Øvrige udgifter		248	(1)	2	2
Ejendomsskat		<u>473.017</u>	<u>483</u>	<u>510</u>	<u>525</u>
<b>Omkostninger</b>		<b><u>(1.485.352)</u></b>	<b><u>(1.231)</u></b>	<b><u>(1.760)</u></b>	<b><u>(1.739)</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.746.969</b>	<b>3.017</b>	<b>2.470</b>	<b>2.491</b>
Prioritetsrenter		(1.598.635)	(1.607)	(1.610)	(1.609)
Bidrag		<u>(428.890)</u>	<u>(437)</u>	<u>(440)</u>	<u>(422)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>719.444</u></b>	<b><u>973</u></b>	<b><u>420</u></b>	<b><u>460</u></b>
Afdrag på prioritetsgæld		413.266	405	414	422
Hensættelse til vedligeholdelse		0	281	0	0
Overført til næste år		<u>306.178</u>	<u>287</u>	<u>6</u>	<u>38</u>
		<b><u>719.444</u></b>	<b><u>973</u></b>	<b><u>420</u></b>	<b><u>460</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Ejendommen, Papirfabrikken 11-17	1	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>90.880.000</u></b>	<b><u>90.880</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>90.880.000</u></b>	<b><u>90.880</u></b>
Tilgodehavende husleje		14.156	0
Forudbetalte omkostninger		<u>25.930</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>40.086</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	2	<b><u>4.116.948</u></b>	<b><u>2.895</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>4.157.034</u></b>	<b><u>2.895</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>95.037.034</u></b>	<b><u>93.775</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Indskudskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		2.467.302	2.054
Forøgelse af prioritetsgæld		(5.637.067)	(5.637)
Overført resultat mv.		<u>2.005.972</u>	<u>1.700</u>
		<b>17.012.207</b>	<b>16.293</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.159.000</u>	<u>1.159</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.171.207</u></b>	<b><u>17.452</u></b>
Prioritetsgæld	3	75.873.764	76.287
Kortfristet del af langfristet gæld		<u>(422.000)</u>	<u>(414)</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>75.451.764</u></b>	<b><u>75.873</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		422.000	414
Forudbetalt vedrørende andelsbolighandel		965.298	0
Forudbetalt husleje		7.042	7
Anden gæld		<u>19.723</u>	<u>29</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.414.063</u></b>	<b><u>450</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>76.865.827</u></b>	<b><u>76.323</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>95.037.034</u></b>	<b><u>93.775</u></b>
Pantsætninger og garantier	4		
Bestyrelsesforsikring	5		
Andelenes værdi	6		
Nøgletal	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2018**

	<b>Indskuds- kapital kr.</b>	<b>Afdrag på prioritets- gæld kr.</b>	<b>Henlæggelse til vedlige- holdelse kr.</b>	<b>Forøgelse af prioritets- gæld kr.</b>	<b>Overført årets resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 01.01.2018	18.176.000	2.054.036	1.159.000	(5.637.067)	1.699.794	17.451.763
Årets afdrag	0	413.266	0	0	0	413.266
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>306.178</u>	<u>306.178</u>
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b><u>18.176.000</u></b>	<b><u>2.467.302</u></b>	<b><u>1.159.000</u></b>	<b><u>(5.637.067)</u></b>	<b><u>2.005.972</u></b>	<b><u>18.171.207</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2018	<u>90.880.000</u>
<b>Kostpris 31.12.2018</b>	<b><u>90.880.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018</b>	<b><u>90.880.000</u></b>

Ejendomsværdi 01.10.2017 udgør 137.000.000 kr.,  
heraf grundværdi 20.685.400 kr.

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>2. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank, huslejekonto	98.772	609
Danske Bank, driftsudgift	2.802.423	2.036
Danske Bank, netopsparing	250.455	250
Danske Bank, salgskonto	<u>965.298</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.116.948</u></b>	<b><u>2.895</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2017	76.287.030	76.692
Afdrag i året	<u>(413.266)</u>	<u>(405)</u>
<b>Pantebrevsrestgæld 31.12.2017</b>	<b><u>75.873.764</u></b>	<b><u>76.287</u></b>

Lånetype: Flexlån, delvist afdragsfrit til 2024.

Restløbetid 25 år og 3 mdr.

Fast rente i 10 år, refinansieres 2024.

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør **82.781.129**

## Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Pantsætninger og garantier</b>		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>

## 5. Bestyrelsesforsikring

Den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring dækker for direkte formuetab for indtil 1.000.000 kr. inden for et forsikringsår, dog højst 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. 31.12.2018.

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	(1.163.793)	(1.163.793)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(6.907.365)
<b>Værdi af samtlige andelsbeviser</b>	<u>17.012.207</u>	<u>56.224.842</u>

(fortsættes)

## Noter

### 6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2018 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
<b>Papirfabrikken 11-17</b>					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	12.590	297.714	983.935	8.050
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	13.669	323.232	1.068.272	8.740
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	13.022	307.921	1.017.670	8.326
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	14.101	333.439	1.102.007	9.016
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	13.454	318.128	1.051.405	8.602
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	14.533	343.647	1.135.742	9.292
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	13.813	326.634	1.079.517	8.832
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	15.036	355.555	1.175.099	9.614
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	14.245	336.842	1.113.252	9.108
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	15.468	365.762	1.208.834	9.890
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	12.374	292.610	967.067	7.912
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	12.374	292.610	967.067	7.912
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	13.454	318.128	1.051.405	8.602
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	12.734	301.116	995.180	8.142
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	13.885	328.336	1.085.139	8.878
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	12.734	301.116	995.180	8.142
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	13.166	311.323	1.028.915	8.418
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	14.317	338.543	1.118.874	9.154
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	13.166	311.323	1.028.915	8.418
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	13.597	321.531	1.062.650	8.694
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	14.749	348.750	1.152.609	9.430
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	13.597	321.531	1.062.650	8.694
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	14.029	331.738	1.096.384	8.970
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	15.180	358.958	1.186.344	9.706
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	14.029	331.738	1.096.384	8.970
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	12.374	292.610	967.067	7.912
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	10.360	244.976	809.638	6.624
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	12.590	297.714	983.935	8.050
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	10.648	251.781	832.128	6.808
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	13.022	307.921	1.017.670	8.326
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	12.734	301.116	995.180	8.142

(fortsættes)

## Noter

### 6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2018 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
<b>Papirfabrikken 11-17</b>					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	11.007	260.287	860.240	7.038
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	13.454	318.128	1.051.405	8.602
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	13.166	311.323	1.028.915	8.418
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	11.367	268.793	888.353	7.268
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	13.813	326.634	1.079.517	8.832
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	13.597	321.531	1.062.650	8.694
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	11.727	277.299	916.465	7.498
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	14.245	336.842	1.113.252	9.108
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	14.029	331.738	1.096.384	8.970
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	12.374	292.610	967.067	7.912
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	10.360	244.976	809.638	6.624
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	12.590	297.714	983.935	8.050
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	10.648	251.781	832.128	6.808
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	13.022	307.921	1.017.670	8.326
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	12.734	301.116	995.180	8.142
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	11.007	260.287	860.240	7.038
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	13.454	318.128	1.051.405	8.602
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	13.166	311.323	1.028.915	8.418
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	11.367	268.793	888.353	7.268
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	13.813	326.634	1.079.517	8.832
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	13.597	321.531	1.062.650	8.694
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	11.727	277.299	916.465	7.498
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	14.173	335.140	1.107.629	9.062
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	13.957	330.037	1.090.762	8.924
<b>I alt</b>	<b>100,0</b>	<b>719.444</b>	<b>17.012.207</b>	<b>56.224.842</b>	<b>460.000</b>

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

**(6,4)%**

**209,3%**

(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. 01.10.2017. 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 (m<sup>2</sup>)</u>
B1 Andelsboliger	55	5.700
B2 Erhvervsandele	-	-
B3 Boliglejemål	-	-
B4 Erhvervslejemål	-	-
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-
<b>B6 I alt</b>	<b><u>55</u></b>	<b><u>5.700</u></b>

(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 <sup>2</sup>
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-m<sup>2</sup></u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> (sidste 3 år)	<u>181</u>	<u>171</u>	<u>126</u>
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup> <u>9.864</u>			
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup> <u>13.968</u>			
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup> <u>23.832</u>			
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m <sup>2</sup>	6	4	6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>37</u>	<u>31</u>	<u>70</u>
<b>M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m<sup>2</sup></b>	<u><b>43</b></u>	<u><b>35</b></u>	<u><b>76</b></u>

### Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 15%			
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>70</u>	<u>71</u>	<u>73</u>