

Andelsboligforeningen LangsøParken
CVR-nr. 29 48 01 76

Årsrapport 2019

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 16.04.2020

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 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Egenkapitalopgørelse for 2019	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

01.01.2019 - 31.12.2019

Foreningens 16. regnskabsår

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 01.01.2019 – 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 – 31.12.2019.

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 04.03.2020

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 01.01.2019 – 31.12.2019 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 04.03.2020

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 16 år.

Vedlagte regnskab omfatter regnskabsåret 2019, som svarer til kalenderåret 2019.

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

Årets generalforsamling blev afholdt onsdag den 3. april 2019 i Medborgerhuset.

Der var 45 personer til stede på generalforsamlingen, repræsenterende 31 stemmer samt to fuldmagter.

Tove Kielsholm blev valgt som dirigent.

Formanden supplerede mundtligt den udsendte beretning for året 2018. Beretningen blev godkendt.

Regnskabet og den samlede årsrapport for 2018 blev godkendt, og budget for regnskabsåret 2019 - med uændrede boligydelse - blev godkendt.

Der blev foretaget følgende valg til bestyrelsen:

Formand: Knud Sand Andersen

Bestyrelsesmedlemmer: Ove Høi Petersen

Kirsten Astorp

alle for 2 år.

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

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

Poul Henning Klausen blev på generalforsamlingen genvalgt som administrator.

Økonomi

Årsregnskabet for 2019 udviser igen et driftsoverskud efter afdrag og budgetterede hensættelser.

En ekstraordinær generalforsamling den 6. november 2019 gav - med stemmerne 41 for og 1, der undlod at stemme - bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens lån. Når låneomkostninger, kurstab mv. indregnes i årets resultat, ender dette med et samlet underskud. Det får dog kun begrænset betydning for de beregnede andelsværdier, idet der også i 2018 var indregnet en negativ regulering af prioritetsgæld til kontantværdi.

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

Resultatet i 2019 fremgår af regnskabet i denne årsrapport.

Ledelsesberetning

Vedligehold

Der er udskiftet murbjælker til forstærkning af murværket over tre vinduer på sydsiden af nr. 13.

Der er blevet malet lofter i alle carporte.

Endvidere er der udskiftet glasværn på 20 stuealtaner.

Aktiviteter mv.

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

To arbejdsdage er afviklet med god 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 godt 30 deltagere. Formanden holdt båletalen, før bålet blev tændt, og heksen drog af sted mod Bloksbjerg.

Årets sommerudflugt med 42 deltagere gik til Den Genfundne Bro ved Brædstrup. Her fik vi en levende gennemgang af broens historie og arbejdet med at få den restaureret. Efter frokost – der var rigeligt – fortsatte turen til Vester Palsgård Skovmuseum ved Hampen, hvor eftermiddagskaffen blev indtaget. Dagen sluttede med en veteranbanetur fra Bryrup til Vrads Station, hvor vi spiste til aften.

En rigtig god udflugt arrangeret af Merete og Torben fra festudvalget.

Det årlige petanquemesterskab blev afviklet lørdag den 14. september. Nr. 15 tog både første- og andenpladsen med Kirsten Q som vinder og Jens A som nr. 2.

Den 1. søndag i advent (søndag den 1. december) samledes 40 andelshaverne til tænding af juletræet. Efter fællessang, gløgg og æbleskiver blev træet tændt.

Der er i løbet af 2019 handlet 3 andele.

Pr. 31. december 2019 er der registreret tre andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 67 interesserede.

Ledelsesberetning

Foreningens hjemmeside, www.Langsøparken.dk, bliver løbende opdateret. Den administreres fortsat af bestyrelsesmedlem Ove Høi Pedersen.

Bestyrelsens sammensætning i 2019 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

Forventninger til det kommende regnskabsår

Budgettet for regnskabsåret 2020 indeholder ingen overraskelser. Bestyrelsen foreslår ændring af boligafgifterne som følge af vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling om omlægning af foreningens lån. Størrelsen på de nye boligafgifter er udmeldt efter det første bestyrelsesmøde i 2020.

Af poster på vedligeholdelsesbudgettet skal nævnes, at ti glasværn på stuealtanerne forventes skiftet i 2020. Eftersyn og vedligeholdelse af murværk og tage fortsætter i lighed med tidligere år.

Bestyrelsen har valgt kun at hensætte et mindre beløb til vedligeholdelse. Der henstår nu 1.097.907 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 den 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.

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:

- Anskaffessummen
- 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2019</u> <u>t.kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2020</u> <u>t.kr.</u>
Boligafgift indbetalt af andelshaverne		4.229.628	4.230	4.230	3.337
Ventelistegebyrer		7.300	2	0	0
Salgsgebyrer		25.000	0	0	0
Indtægter		<u>4.261.928</u>	<u>4.232</u>	<u>4.230</u>	<u>3.337</u>
Energi (el, vand og varme)		52.176	56	63	52
Renovation og rengøring		170.303	159	175	187
Forsikringer		42.555	45	51	51
Kontingenter		10.965	11	11	11
Elevator		21.612	28	48	48
Kabel-tv		103.719	97	106	104
Arealvedligeholdelse		99.885	110	151	162
Mindre bygningsvedligeholdelse		28.809	36	40	40
Større vedligeholdelsesarbejder		562.607	398	486	403
Anvendt af henlæggelser		(101.093)	0	0	0
Møder og arrangementer		34.712	41	45	40
Administration		10.334	13	16	19
Revisor		17.625	18	20	20
Øvrige udgifter		202	0	2	2
Ejendomsskat		515.182	473	525	525
Omkostninger		<u>1.569.593</u>	<u>1.485</u>	<u>1.739</u>	<u>1.664</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.692.335</u>	<u>2.747</u>	<u>2.491</u>	<u>1.673</u>
Renteindtægter		8.265	0	0	0
Renteudgifter, bank		(717)	0	0	(25)
Prioritetsrenter		(1.588.969)	(1.599)	(1.609)	(253)
Bidrag		(416.440)	(429)	(422)	(420)
Låneomkostninger og kurstab, omprioritering		(8.259.818)	0	0	0
Årets resultat		<u>(7.565.344)</u>	<u>719</u>	<u>460</u>	<u>975</u>
Afdrag på prioritetsgæld		421.695	413	422	675
Hjemtagelse af lån, netto		(8.263.931)	0	0	0
Hensættelse til vedligeholdelse		40.000	0	0	300
Overført til næste år		236.892	306	38	0
		<u>(7.565.344)</u>	<u>719</u>	<u>460</u>	<u>975</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 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>
Tilgodehavende husleje		0	14
Forudbetalte omkostninger		<u>25.930</u>	<u>26</u>
Tilgodehavender		<u>25.930</u>	<u>40</u>
Likvide beholdninger	2	<u>3.352.219</u>	<u>4.117</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.378.149</u>	<u>4.157</u>
Aktiver		<u>94.258.149</u>	<u>95.037</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Indskudskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		2.888.997	2.467
Forøgelse af prioritetsgæld		(13.900.998)	(5.637)
Overført resultat mv.		<u>2.242.864</u>	<u>2.006</u>
		9.406.863	17.012
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.097.907</u>	<u>1.159</u>
Egenkapital		<u>10.504.770</u>	<u>18.171</u>
Prioritetsgæld	3	83.716.000	75.874
Kortfristet del af langfristet gæld		<u>(675.000)</u>	<u>(422)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>83.041.000</u>	<u>75.452</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		675.000	422
Forudbetalt vedrørende andelsbolighandel		0	965
Forudbetalt husleje		13.159	7
Anden gæld		<u>24.220</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>712.379</u>	<u>1.414</u>
Gældsforpligtelser		<u>83.753.379</u>	<u>76.866</u>
Passiver		<u>94.258.149</u>	<u>95.037</u>
Pantsætninger og garantier	4		
Bestyrelsesforsikring	5		
Andelenes værdi	6		
Nøgletal	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	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 01.01.2019	18.176.000	2.467.302	1.159.000	(5.637.067)	2.005.972	18.171.207
Årets afdrag	0	421.695	0	0	0	421.695
Anvendt af henlæggelser	0	0	(101.093)	0	0	(101.093)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40.000</u>	<u>(8.263.931)</u>	<u>236.892</u>	<u>(7.987.039)</u>
Egenkapital 31.12.2019	<u>18.176.000</u>	<u>2.888.997</u>	<u>1.097.907</u>	<u>(13.900.998)</u>	<u>2.242.864</u>	<u>10.504.770</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2019	<u>90.880.000</u>
Kostpris 31.12.2019	<u>90.880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019	<u>90.880.000</u>

Ejendomsværdi 01.10.2018 udgør 137.000.000 kr.,
heraf grundværdi 20.685.400 kr.

	2019 kr.	2018 t.kr.
2. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, huslejekonto	236.432	99
Danske Bank, driftsudgift	2.852.436	2.803
Danske Bank, netopsparing	250.455	250
Danske Bank, salgskonto	0	965
Realkredit Danmark, omprioriteringskonto	<u>12.896</u>	<u>0</u>
	<u>3.352.219</u>	<u>4.117</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2019	75.873.764	76.287
Afdrag i året	(421.695)	(413)
Lån indfriet i 2019	(75.452.069)	0
Lån optaget i 2019	<u>83.716.000</u>	<u>0</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2019	<u>83.716.000</u>	<u>75.874</u>

Lånetype: Flexlån, delvist afdragsfrit til 2030.

Restløbetid 30 år og 0 mdr.

Fast rente i 10 år, refinansieres 2030.

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør **83.676.995**

Noter

	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</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>

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. 31.12.2019.

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	(8.769.137)	(8.769.137)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	<u>39.005</u>
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>9.406.863</u>	<u>55.565.868</u>

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2019 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	(133.094)	164.620	972.403	11.813
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	(144.502)	178.730	1.055.751	12.825
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	(137.657)	170.264	1.005.742	12.218
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	(149.065)	184.375	1.089.091	13.230
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	(142.220)	175.908	1.039.082	12.623
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	(153.628)	190.019	1.122.431	13.635
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	(146.023)	180.612	1.066.865	12.960
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	(158.952)	196.603	1.161.327	14.108
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	(150.586)	186.256	1.100.204	13.365
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	(163.515)	202.248	1.194.666	14.513
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	(130.812)	161.798	955.733	11.610
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	(130.812)	161.798	955.733	11.610
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	(142.220)	175.908	1.039.082	12.623
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	(134.615)	166.501	983.516	11.948
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	(146.783)	181.552	1.072.421	13.028
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	(134.615)	166.501	983.516	11.948
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	(139.178)	172.146	1.016.855	12.353
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	(151.346)	187.197	1.105.761	13.433
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	(139.178)	172.146	1.016.855	12.353
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	(143.741)	177.790	1.050.195	12.758
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	(155.910)	192.841	1.139.100	13.838
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	(143.741)	177.790	1.050.195	12.758
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	(148.304)	183.434	1.083.534	13.163
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	(160.473)	198.485	1.172.440	14.243
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	(148.304)	183.434	1.083.534	13.163
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	(130.812)	161.798	955.733	11.610
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	(109.517)	135.459	800.148	9.720
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	(133.094)	164.620	972.403	11.813
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	(112.559)	139.222	822.375	9.990
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	(137.657)	170.264	1.005.742	12.218
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	(134.615)	166.501	983.516	11.948

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2019 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	(116.362)	143.925	850.158	10.328
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	(142.220)	175.908	1.039.082	12.623
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	(139.178)	172.146	1.016.855	12.353
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	(120.164)	148.628	877.941	10.665
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	(146.023)	180.612	1.066.865	12.960
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	(143.741)	177.790	1.050.195	12.758
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	(123.967)	153.332	905.724	11.003
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	(150.586)	186.256	1.100.204	13.365
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	(148.304)	183.434	1.083.534	13.163
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	(130.812)	161.798	955.733	11.610
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	(109.517)	135.459	800.148	9.720
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	(133.094)	164.620	972.403	11.813
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	(112.559)	139.222	822.375	9.990
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	(137.657)	170.264	1.005.742	12.218
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	(134.615)	166.501	983.516	11.948
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	(116.362)	143.925	850.158	10.328
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	(142.220)	175.908	1.039.082	12.623
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	(139.178)	172.146	1.016.855	12.353
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	(120.164)	148.628	877.941	10.665
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	(146.023)	180.612	1.066.865	12.960
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	(143.741)	177.790	1.050.195	12.758
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	(123.967)	153.332	905.724	11.003
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	(149.825)	185.315	1.094.648	13.298
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	(147.544)	182.493	1.077.978	13.095
I alt	100,0	(7.605.344)	9.406.863	55.565.868	675.000

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

(48,2)%

205,7%

(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. 01.10.2018. 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

		<u>kr.</u>	<u>kr. pr. m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	137.000.000	24.035
F3	Generalforsamlingsbestemt reserve	1.097.907	193
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		0,80%

		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>171</u>	<u>126</u>	<u>(1.327)</u>
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>9.748</u>			
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² <u>14.094</u>			
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² <u>23.842</u>			
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	4	6	5
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>31</u>	<u>70</u>	<u>99</u>
M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>35</u>	<u>76</u>	<u>104</u>

Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 8%			
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>71</u>	<u>73</u>	<u>74</u>