



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. juli - 30. juni 2024

Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse
Nyhusevej 4-104
3400 Hillerød

CVR-nummer: 26 05 65 78

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

Dirigent
Nina Pagh

This document has esignatur Agreement-ID: 093150zqHSX252127361



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administratorerklæring.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse....	19



ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Hillerød, den / 2024

Administrator

Nina Pagh
Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ Tine Munch



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den / 2024

Bestyrelse

Lene Vernersen
Formand

Anna Bjerre Larsen

Hanne Nørholt Berg-Sørensen

Jeanette Baron

Karl Olsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den / 2024

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577

Jonna Roth
Registreret revisor
mne7637



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse Nyhusevej 4-104 3400 Hillerød
	CVR-nr: 26 05 65 78 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Lene Vernersen, formand Anna Bjerre Larsen Hanne Nørholt Berg-Sørensen Jeanette Baron Karl Olsen
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ Tine Munch Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
Indtægter, andelshavere	3.573.588	3.458.364
Salg af cykelstativ mm.....	600	1.400
Ventelistegebyr	16.314	14.557
Salg af stole	0	6.000
Indtægter i alt	3.590.502	3.480.321
1 Ejendomsskat og forsikringer	-489.417	-488.033
2 Renholdelse	-174.240	-243.691
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-499.560	-161.346
Elevator.....	-115.675	-151.207
4 Fælleshus	354	-88.219
5 Administrationsomkostninger	-246.067	-252.331
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	-24.037	-22.829
Omkostninger i alt	-1.548.642	-1.407.656
Resultat før finansielle poster.....	2.041.860	2.072.665
7 Finansielle indtægter	41.440	0
8 Finansieringsomkostninger.....	-543.861	-570.301
Finansiering i alt.....	-502.421	-570.301
Årets resultat	1.539.439	1.502.364
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	1.589.956	1.577.627
Overført til reserve for vedligeholdelse.....	-210.931	-13.331
Overført restandel af årets resultat	160.414	-61.932
Resultatdisponering i alt	1.539.439	1.502.364



BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2023/24	2022/23
9 Grunde og bygninger	123.600.000	128.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>123.600.000</u>	<u>128.800.000</u>
Anlægsaktiver.....	<u>123.600.000</u>	<u>128.800.000</u>
10 Vand- og varmeregnskab	113.295	99.629
Andre tilgodehavender	547	440
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>69.128</u>	<u>63.521</u>
Tilgodehavender i alt	<u>182.970</u>	<u>163.590</u>
11 Likvide beholdninger	<u>2.287.322</u>	<u>2.608.527</u>
Omsætningsaktiver	<u>2.470.292</u>	<u>2.772.117</u>
AKTIVER.....	<u><u>126.070.292</u></u>	<u><u>131.572.117</u></u>


BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2023/24	2022/23
Andelsindskud.....	13.640.010	13.640.010
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	54.866.331	60.457.848
Overført resultat m.v.	-3.053.482	-10.243.399
	<u>65.452.859</u>	<u>63.854.459</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	25.624.128	33.553.797
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	610.279	821.210
Andre reserver i alt	<u>26.234.407</u>	<u>34.375.007</u>
Egenkapital.....	<u>91.687.266</u>	<u>98.229.466</u>
12 Prioritetsgæld	32.565.736	31.677.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.565.736</u>	<u>31.677.995</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.602.381	1.589.956
13 Øvrig anden gæld	209.591	74.700
Periodeafgrænsningsposter	5.318	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.817.290</u>	<u>1.664.656</u>
Gældsforpligtelser	<u>34.383.026</u>	<u>33.342.651</u>
PASSIVER	<u>126.070.292</u>	<u>131.572.117</u>
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023/24	2022/23
Andelsindskud		
Andelsindskud, Saldo primo	13.640.010	13.640.010
Andelsindskud.....	13.640.010	13.640.010
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo.....	60.457.848	58.157.848
Årets opskrivning	0	2.300.000
Årets tilbageførsel af opskrivning	-5.591.517	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	54.866.331	60.457.848
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-10.243.399	-9.559.750
Årets resultat	160.414	-61.932
Overført til sikring af andelskrone	7.929.669	-5.167.715
Betalte prioritetsafdrag.....	1.589.956	1.577.627
Kursregulering lån	-2.490.122	2.968.371
Overført resultat m.v.....	-3.053.482	-10.243.399
Egenkapital før andre reserver	65.452.859	63.854.459
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo.....	33.553.797	28.386.082
Årets tilgang	0	5.167.715
Årets afgang.....	-7.929.669	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	25.624.128	33.553.797
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	821.210	834.541
Årets afgang.....	-210.931	-13.331
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	610.279	821.210
EGENKAPITAL.....	91.687.266	98.229.466



NOTER

	2023/24	2022/23
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	202.257	199.465
Forsikringer, ejendom.....	72.049	65.606
Renovation.....	133.211	122.863
Elforbrug.....	32.260	61.352
Ejendommens andel af varmeudgift.....	49.640	38.747
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	489.417	488.033
2 Renholdelse		
Ejendomstekniker - ansat.....	11.328	38.784
Trappevask.....	54.261	52.868
Anden renholdelse.....	1.330	2.998
Gartner.....	63.441	104.736
Snerydning og vejsalt.....	41.497	44.305
Vinduespolering.....	2.383	0
Renholdelse i alt.....	174.240	243.691
3 Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice.....	0	2.934
Elektriker.....	1.491	7.519
Arbejdsweekend.....	2.997	870
Glarmester.....	2.096	0
Tømrer, vandskade i 2024.....	107.057	28.300
WS.....	3.885	11.805
Kloak.....	2.740	0
Hewikot - Belægning.....	0	74.205
Service abonnement.....	17.787	16.350
Vinduesudskiftning, del 1.....	342.109	0
Anden vedligeholdelse.....	16.428	17.672
Gårdsplads og veje.....	2.970	1.691
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	499.560	161.346



NOTER

	2023/24	2022/23
4 Fælleshus		
Udlejningsindtægt	-5.800	-6.000
Andre udgifter	1.188	2.234
Renovering af fælleshus inkl. inventar	4.258	91.985
Fælleshus i alt	-354	88.219
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	7.769	6.934
Telefon	6.638	6.767
Gebyr, porto, afrunding mm.	34	0
Administrationshonorar	146.621	139.639
Valuarvurdering	25.000	31.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.838	36.288
Tilsyn, rådgivning, landinspektør mm.	9.975	27.200
Gebyrer	5.192	4.253
Administrationsomkostninger i alt	246.067	252.331
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter og generalforsamling	7.496	6.592
ABF-kontingent	11.600	11.100
Gaver og blomster	3.308	2.910
Kursus	135	0
Kørsel	413	805
Tilskud til fester	1.085	873
Multimedie licens, domæne	0	549
Øvrige foreningsomkostninger i alt	24.037	22.829
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Jyske Bank 5064 - 0001167890	202	0
Renteindtægter, Jyske Bank 5142 - 0001041529	41.238	0
Finansielle indtægter i alt	41.440	0



NOTER

	2023/24	2022/23
8 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter, Jyske Bank 5064 - 0001167890	0	9.129
Renter, kreditorer	1.347	0
Prioritetsrenter, Jyske realkredit 0,7792%.....	542.514	561.172
Finansieringsomkostninger i alt.....	543.861	570.301
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	68.342.152	68.342.152
Tilgang i årets løb, affaldskur	391.517	0
Kostpris i alt.....	68.733.669	68.342.152
Opskrivninger, primo	60.457.848	58.157.848
Årets opskrivninger.....	0	2.300.000
Tilbageførsel af opskrivning	-5.591.517	0
Opskrivninger i alt.....	54.866.331	60.457.848
Grunde og bygninger i alt.....	123.600.000	128.800.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30.06.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar fra Kjølhede den 05.08.2024.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 123.600.000 baseret på DCF-model over 15 år med en diskonteringsfaktor på 6,65 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 68.733.669.



NOTER

	2023/24	2022/23
10 Beholdningsregnskab		
Indbetalt varme	-157.889	-155.039
Udgifter varme	170.372	221.519
Indbetalt vand	-95.660	-93.310
Udgifter vand	149.476	126.459
Varmeregnskab tidligere år	46.996	0
Beholdningsregnskab i alt	113.295	99.629
11 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, 1483 438	7.697	17.058
Jyske Bank, 1167 890	2.279.625	591.469
Jyske Bank, Aftaleindlån 5142 1041 5290 001	0	2.000.000
Likvide beholdninger i alt	2.287.322	2.608.527
12 Prioritetsgæld		
Jyske Realkredit 0,5% udløb 2049	45.012.296	46.602.252
Årets værdiregulering	-10.844.179	-13.334.301
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.602.381	-1.589.956
Prioritetsgæld i alt	32.565.736	31.677.995
13 Øvrig anden gæld		
Skyldig A-skat	0	1.147
Skyldigt AM-bidrag	0	256
Skyldig Stark	136.023	0
Andre skyldige omkostninger	73.568	73.297
Øvrig anden gæld i alt	209.591	74.700



NOTER

2023/24

2022/23

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et realkreditpantebrev i ejendommen på kr. 52.079.000 der ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med bogført værdi pr. 30. juni 2024 på kr. 34.168.117. Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.000.000 til sikkerhed for bankgæld med bogført værdi pr. 30.06.2024 på kr. 0.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2024, kr. 123.600.000.

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (dagsværdi) samt foreningens vedtægter:

	30.06.2024	30.06.2023
Egenkapitalen før andre reserver	65.452.859	63.854.459
Kvm	4.399	4.399
Beregnet andelskurs	<u>14.880,38</u>	<u>14.517,00</u>

Foranstående oplysning om andelenes værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til foreningens vedtægter er andelskroneværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering, der medfører, at andelskronensværdi ikke kan opretholdes.

			Oprindelig	30.06.2024	30.06.2023	Total for
	Antal	m2	Andelsindskud	pr. lejlighed	pr. lejlighed	gruppe
Type 2	11	71,5	221.740	1.063.947	1.037.965	11.703.422
Type 3A	15	87,1	270.090	1.296.081	1.264.430	19.441.222
Type 3B	11	88,4	274.130	1.315.426	1.283.302	14.469.686
Type 4A	7	101,4	314.430	1.508.871	1.472.023	10.562.097
Type 4B	6	103,9	322.180	1.546.072	1.508.316	9.276.432
						65.452.859



NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		22.08.2024			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		22.08.2024			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		22.08.2024			
Seneste regnskabsperiode		01.07.2023 - 30.06.2024			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	50	4.399		
B2	Erhvervsandele	-	-		
B3	Boliglejemål	-	-		
B4	Erhvervslejemål	-	-		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-		
B6	I alt	50	4.399		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (jv. stiftelsen §4)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	-	X	-	-
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	-	X	-	-
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	-	-	-	-
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2000			
D2	Ejendommens opførelsesår	2001			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	-	X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	-	X	-
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		-	X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		123.600.000	28.100
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		26.234.407	5.964
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		-	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		-	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		-	X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift		826	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	357	342	334
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		14.880	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.323	
K3	Teknisk andelsværdi		22.204	



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	97	71	140
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	-	20	89
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	97	91	229
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			72%
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	356	359	361

Anna Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anna Bjerre Larsen
Næstformand
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: a160fc28-b123-4c12-859d-1dab0254d874
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 17:15:22
Underskrevet med MitID



Karl Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karl-Frederik Danner Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: a2b236e2-7279-4208-8a22-bcf39b37a3a3
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2024 kl.: 10:14:36
Underskrevet med MitID



Anker og Hanne Berg-Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hanne Berg-Sørensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: 1a031f39-cfb2-4afc-aacd-e74b57c705a8
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 16:23:31
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Pagh Petersen
Administrator
ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 16:31:36
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 16:31:36
Underskrevet med MitID



Lene Vernersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Hagen Vernersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: f2bb710f-a7bd-43ef-b9fa-47c4f2165dd5
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 10:51:32
Underskrevet med MitID



Jeanette Baron

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeanette Baron
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: b7b17b45-a066-47da-b85b-81a524b58079
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 23:46:23
Underskrevet med MitID



Jonna Roth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonna Henriette Roth
Registreret revisor
ID: 90cfa7a9-be18-419c-a755-b9f6e2c1ad8e
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 08:46:58
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.