



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. juli - 30. juni 2025

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

CVR-nummer: 26 05 65 78

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2025

Dirigent
Line Kanyo Taammark



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Løngangen Matr. Nr 10, Nyhuse....	18



ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Hillerød, den / 2025

Administrator

Line Kanyo Taarnmark
Ejendomsadministrationen Andelsbo



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den / 2025

Bestyrelse

Lene Vernersen
Formand

Jørn Richter

Finn Bay Olsen

Joan Nielsen

Lise Bladt Jørgensen

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 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 regnskabsbrugerne 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 skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 forenings 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 / 2025

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
	Telefon: 38 16 11 25 E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
	CVR-nr: 26 05 65 78 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Lene Vernersen, Formand Jørn Richter Finn Bay Olsen Joan Nielsen Lise Bladt Jørgensen
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Gammel Kongevej 1, 4. tv., 1610 København V
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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreningens ejendom indregnes til kostpris på balancedagen. Hidtil er ejendommen indregnet til dagsværdi og gæld er indregnet til kursværdi. Ændringen indebærer en ændring af egenkapitalen pr. 30. juni 2024 på tkr. -65.710.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen. Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en ændring af balancesummen med tkr. -54.866 og gælden ændres med tkr. -10.844, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2024 ændres med tkr. -65.710.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

"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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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 nominalværdi, som er oplyst af realkreditinstituttet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 denne reserve indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

	2024/25	2023/24
Indtægter, andelshavere.....	3.631.200	3.573.588
Øvrige indtægter.....	17.300	16.914
Indtægter i alt.....	3.648.500	3.590.502
1 Ejendomsskat og forsikringer.....	-485.940	-489.417
2 Renholdelse.....	-145.799	-174.240
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-214.167	-499.560
Elevator.....	-46.480	-115.675
4 Fælleshus.....	-899	354
5 Administrationsomkostninger.....	-281.268	-246.067
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	-23.910	-24.037
Omkostninger i alt.....	-1.198.463	-1.548.642
Resultat før finansielle poster.....	2.450.037	2.041.860
7 Finansielle indtægter.....	28.400	41.440
8 Finansieringsomkostninger.....	-523.711	-543.861
Finansiering i alt.....	-495.311	-502.421
Årets resultat.....	1.954.726	1.539.439
 Forslag til resultatdisponering: Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	1.602.381	1.589.956
Overført til reserve for vedligeholdelse.....	79.413	-210.931
Overført restandel af årets resultat.....	272.932	160.414
Resultatdisponering i alt.....	1.954.726	1.539.439



BALANCE PR. 30. JUNI 2025
AKTIVER

	2024/25	2023/24
9 Grunde og bygninger	69.178.051	68.733.669
Materielle anlægsaktiver i alt.....	69.178.051	68.733.669
Anlægsaktiver.....	69.178.051	68.733.669
10 Vand og varmeregnskab.....	52.167	113.295
Andre tilgodehavender	6.100	547
Periodeafgrænsningsposter.....	87.849	69.128
Tilgodehavender i alt	146.116	182.970
11 Likvide beholdninger	3.466.458	2.287.322
Omsætningsaktiver	3.612.574	2.470.292
AKTIVER.....	72.790.625	71.203.961

BALANCE PR. 30. JUNI 2025
PASSIVER

	2024/25	2023/24
Andelsindskud.....	13.640.010	13.640.010
Overført resultat m.v.....	13.601.780	11.726.467
	27.241.790	25.366.477
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	689.692	610.279
Andre reserver i alt	689.692	610.279
Egenkapital.....	27.931.482	25.976.756
12 Prioritetsgæld	41.795.012	43.409.915
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.795.012	43.409.915
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.614.903	1.602.381
13 Øvrig anden gæld.....	108.290	209.591
Mellemregning andelshavere.....	1.340.938	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	5.318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.064.131	1.817.290
Gældsforpligtelser	44.859.143	45.227.205
PASSIVER	72.790.625	71.203.961
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/25	2023/24
Andelsindskud		
Saldo primo.....	13.640.010	13.640.010
Andelsindskud.....	13.640.010	13.640.010
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning 30.06.2024.....	0	54.866.331
Ændring af regnskabspraksis	0	-54.866.331
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	11.726.467	-10.243.399
Ændring af regnskabspraksis	0	20.219.496
Årets resultat	272.932	160.414
Betalte prioritetsafdrag.....	1.602.381	1.589.956
Overført resultat m.v.	13.601.780	11.726.467
Egenkapital før andre reserver	27.241.790	25.366.477
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse 30.06.2024	0	25.624.128
Ændring af regnskabspraksis	0	-25.624.128
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	610.279	821.210
Årets tilgang	79.413	-210.931
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	689.692	610.279
EGENKAPITAL.....	27.931.482	25.976.756



NOTER

	2024/25	2023/24
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	214.670	202.257
Forsikringer, ejendom.....	75.763	72.049
Renovation.....	157.308	133.211
Elforbrug.....	31.823	32.260
Ejendommens andel af varmeudgift.....	6.376	49.640
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	485.940	489.417
2 Renholdelse		
Ejendomstekniker - ansat.....	0	11.328
Trappevask.....	43.358	54.261
Anden renholdelse.....	366	1.330
Gartner.....	64.913	63.441
Snerydning og vejsalt.....	37.162	41.497
Vinduespolering.....	0	2.383
Renholdelse i alt.....	145.799	174.240
3 Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker.....	26.683	1.491
Arbejdsweekend.....	3.367	2.997
Glarmester.....	2.361	2.096
Tømrer, vandskade i 2024.....	0	107.057
WS.....	8.276	3.885
Kloak.....	3.110	2.740
Service abonnement.....	18.580	17.787
Vinduesudskiftning, 50%.....	44.772	342.109
Anden vedligeholdelse.....	7.882	16.428
Maling hegn.....	78.081	0
Altandør – skævv og utæt.....	21.055	0
Gårdsplads og veje.....	0	2.970
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	214.167	499.560
4 Fælleshus		
Udlejningsindtægt.....	-15.500	-5.800
Andre udgifter.....	13.799	1.188
Renovering af fælleshus inkl. inventar.....	2.600	4.258
Fælleshus i alt.....	899	-354



NOTER

	2024/25	2023/24
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	9.740	7.769
Yousee	3.108	2.688
Kontorhold – bestyrelse	5.000	3.950
Gebyr, PBS	3.844	34
Administrationshonorar	155.820	146.621
Valuarvurdering	0	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	56.625	44.838
Tilsyn, rådgivning, energimærkning mm	41.250	9.975
Netbank gebyr	5.881	5.192
Administrationsomkostninger i alt	281.268	246.067
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter og generalforsamling	3.812	7.496
ABF-kontingent	12.100	11.600
Gaver og blomster	6.548	3.308
Kursus	220	135
Kørsel	0	413
Tilskud til fester	1.230	1.085
Øvrige foreningsomkostninger i alt	23.910	24.037
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Jyske Bank 5064 - 0001167890	3.556	202
Renteindtægter, Jyske Bank 5142 - 0001041529	24.844	41.238
Finansielle indtægter i alt	28.400	41.440
8 Finansieringsomkostninger		
Renter, kreditorer	0	1.347
Prioritetsrenter, Jyske realkredit 0,7792%	523.711	542.514
Finansieringsomkostninger i alt	523.711	543.861



NOTER

	2024/25	2023/24
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	68.733.669	68.342.152
Tilgang i årets løb, affaldsgård.....	57.500	391.517
Tilgang i årets løb, 3 lags vinduesforbedring	386.882	0
Kostpris i alt.....	69.178.051	68.733.669
Grunde og bygninger i alt.....	69.178.051	68.733.669
Foreningens ejendom er værdiansat til kostpris pr. 30.06.2025.		
10 Vand og varmeregnskab		
Indbetalt varme	-160.977	-157.889
Udgifter varme	178.239	170.372
Indbetalt vand.....	-95.160	-95.660
Udgifter vand.....	131.632	149.476
Varmeregnskab tidligere år.....	-1.567	46.996
Vand og varmeregnskab i alt	52.167	113.295
11 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, 1483 438.....	17.252	7.697
Jyske Bank, 1167 890.....	3.449.206	2.279.625
Likvide beholdninger i alt	3.466.458	2.287.322
12 Prioritetsgæld		
Jyske Realkredit 0,5% udløb 2049.....	43.409.915	45.012.296
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-1.614.903	-1.602.381
Prioritetsgæld i alt.....	41.795.012	43.409.915
13 Øvrig anden gæld		
Skyldig Stark	0	136.023
Andre skyldige omkostninger	108.290	73.568
Øvrig anden gæld i alt	108.290	209.591
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser		



NOTER

2024/25

2023/24

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 2025 på kr. 43.409.915. Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.000.000 til sikkerhed for bankgæld med bogført værdi pr. 30.06.2025 på kr. 0.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2025. kr. 68.791.169

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra D (offentlig vurdering fra 2012 nettoprisindeksering) samt foreningens vedtægter:

Metode D: Offentligvurdering fra 2012 nettoprisindeksering

	2024-2025	2023-2024
Egenkapital før andre reserver	27.241.790	
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi, kostpris	-68.791.169	
Ejendom, til offentlig ejendomsvurdering	106.000.000	
Tillæg indeksering	21.698.200	
Cykelskur	142.152	
Affaldsskur	449.017	
Vinduesudskiftning, trelagsvinduer	386.882	
Prioritetesgæld		
Prioritetesgæld, regnskabsmæssig værdi	43.409.915	
Prioritetesgæld, kursværdi	-33.139.959	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-29.916.828	
Andelsværdi	<u>67.480.000</u>	<u>65.452.859</u>
Kvm	4.399	4.399
Beregnet andelskurs	<u>15.341,24</u>	<u>14.880,38</u>



NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		27.08.2025	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		27.08.2025	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		27.08.2025	
Seneste regnskabsperiode		01.07.2024 - 30.06.2025	
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)
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		128.676.251	29.254
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		30.606.520	6.958
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			24
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	Boligaftgift			826
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	342	334	444
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			15.341
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.377
K3	Teknisk andelsværdi			24.718



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	71	140	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	20	89	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	91	229	59
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			35%
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	359	361	364

List of Signatures, page 1/2

Line Kanyo Taarnmark

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Line Kanyo Taarnmark

Rolle: Administrator, Dirigent

ID: 3dc631e5-7b07-4b51-a043-e5ad32306679

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-06 09:50

Underskrevet med MitID

Lene Vernersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Lene Hagen Vernersen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Løngangen (92)

ID: f2bb710f-a7bd-43ef-b9fa-47c4f2165dd5

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-03 13:35

Underskrevet med MitID

Lise Bladt Jørgensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Lise Bladt Jørgensen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Løngangen (92)

ID: 7e9ca8d9-a679-49c4-9998-d2baa64caefb

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-03 10:51

Underskrevet med MitID

Jørn Richter

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jørn Thomsen Richter

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Løngangen (92)

ID: a00b1001-b5f1-4a55-92cc-79d8af2eee8b

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-03 12:50

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 9304e03f-2a48-46d1-8acb-9137173da067

List of Signatures, page 2/2

Finn Bay

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Finn Bay Olsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Løngangen (92)

ID: 64ea5689-42b0-45cb-86be-68b3cdfc4485

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-06 12:57

Underskrevet med MitID

Jonna Roth

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jonna Henriette Roth

Rolle: Registreret revisor

ID: 0e7cb52e-61c0-4693-ab40-cb760d1e0e1c

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-06 15:48

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 9304e03f-2a48-46d1-8acb-9137173da067