

A/B Lærkehegnet II
Lærkehegnet 2 - 60 og Lærkehegnet 201 - 249
2670 Greve
cvr. nr.: 29 64 91 11

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2014 - 31.12.2014

24. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Lærkehegnet II
Lærkehegnet 2 - 60 og Lærkehegnet 201 - 249
2670 Greve

Bestyrelse: John Rasmussen formand
Line Ibsen
Jette Poulsen
Kim Erichsen

Suppleant:

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18/5 2015

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lærkeegnet II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

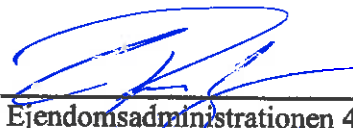
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/4/2015

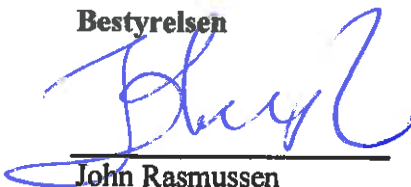
Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Christian Parby

Greve, den 30/4/2015

Bestyrelsen



John Rasmussen
Formand



Line Ibsen



Jette Poulsen



Kim Erichsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Lærkehegnet II

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lærkehegnet II for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 30/4/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Ejendommen er blevet valuarvurderet og er i regnskabet optaget til valuarvurdering i modsætning til tidligere år, hvor ejendommen var optaget til kostpris. Dette har medført en opskrivning af ejendomsværdien med 30 mill, hvilket efter bestyrelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af værdien af foreningens ejendom.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, ventelistegebyrer m.v. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og eventuelle kursreguleringer af værdipapirer.

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer værdiansættes til senest noterede køberkurs, dog maksimalt pari for obligationer, og realiseret og urealiserede kursreguleringer er ført i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2014 - 31. DECEMBER 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.654.290	2.654	2.654
Havebidrag.....		45.345	45	39
Indtægter i alt.....		2.699.635	2.700	2.693
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	251.009	252	246
Forbrugsafgifter.....	2	345.451	352	363
Renholdelse.....	3	219.607	238	242
Vedligeholdelse, løbende.....	4	43.099	163	29
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	150	0
Foreningsomkostninger.....	6	135.614	143	138
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	48.356	49	72
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	11	4.824	0	0
Omkostninger i alt.....		1.047.960	1.345	1.091
Resultat før finansielle poster.....		1.651.675	1.355	1.602
Finansielle indtægter.....	8	137.466	222	188
Finansielle omkostninger.....	9	716.557	573	869
Finansielle poster, netto.....		579.091	351	681
Årets resultat.....		1.072.584	1.003	921
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		2.347.168	2.200	3.927
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-4.824	0	0
Indeksregulering af indeksslån.....		-44.519	0	-150
Overført restandel af årets resultat.....		-1.225.241	-1.197	-2.856
Disponeret i alt.....		1.072.584	1.003	921

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Aktiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 12.3.2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 57.000.000	10	76.000.000	45.905
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	5
Anlægsaktiver.....		76.000.000	45.909
Tilgodehavende boligafgift.....		31.462	82
Forudbetalte omkostninger.....		54.693	54
Varmeregnskab, igangværende.....	17	2.077	20
Tilgodehavender.....		88.232	156
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi.....		1.366.879	1.458
Obligationer nom tkr 2.677, kursværdi tkr 2.711.....		2.677.475	3.182
Værdipapirer.....		4.044.354	4.640
Likvide beholdninger.....	12	1.092.675	1.266
Omsætningsaktiver.....		5.225.261	6.061
Aktiver.....		81.225.261	51.971

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Passiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		30.095.415	0
Overført resultat m.v.....		17.142.497	21.070
	13	55.194.656	29.027
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		5.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	5.000.000	0
Egenkapital.....		60.194.656	29.027
Prioritetsgæld.....	15	20.545.276	22.892
Foreningskonto Arbejdernes Landsbank.....		434.340	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		11.000	0
Øvrig gæld.....	18	39.989	52
Gældsforpligtelser.....	19	21.030.605	22.944
Passiver.....		81.225.261	51.971
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
	1			
Ejendomsskatter.....		186.163	186	181
Forsikringer.....		64.846	65	65
		251.009	252	246
Forbrugsafgifter				
	2			
Vandafgift.....		198.126	207	207
Renovation.....		117.718	120	132
Elforbrug fællesarealer.....		29.607	25	24
		345.451	352	363
Renholdelse				
	3			
Ejendomsservice, vicevært.....		66.336	35	89
Snerydning og havearbejde.....		145.988	146	146
Ekstrarenholdelse af bygninger og fællesarealer.....		0	50	0
Container og storskrald.....		7.283	7	7
		219.607	238	242
Vedligeholdelse, løbende				
	4			
VVS og blikkenslager.....		3.178		5
Murer.....		0		7
Låseservice.....		137		1
Kloakservice.....		16.110		0
Varmeanlæg, serviceaftale.....		24.172	23	-1
Elektrolyse.....		0	10	0
Gård, have og vej.....		0		16
Diverse materialer.....		200		0
Nyanskaffelser.....		-699		1
Rådgivning, vedligeholdelsesplan.....		0	30	0
Budgetpost.....		1	100	
		43.099	163	29

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Etablering af cykelskure.....		0	150	0
		0	150	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		1 01.500	102	99
Advokathonorar refunderet vedr. eksklusionssag....		-8.665	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Varmeregnskabshonorar.....		18.596	16	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		9.183	10	9
		135.614	143	138
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		22.200	19	35
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		4.953	10	2
Valuarvurdering.....		21.250	22	33
Tab fraflyttere.....		0	0	1
Edb-udgifter.....		333	0	1
Antenneregnskab.....	16	-380	-2	1
		48.356	49	72
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		18.541	50	50
Renteindtægter obligationer.....		26.586	25	29
Renteindtægter andre.....		0	4	6
Investeringsforeningsbeviser, udbytter.....		92.339	83	83
Kursgevinster obligationer.....		0	10	20
Kursgevinster investeringsbeviser.....		0	50	0
		137.466	222	188
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		1.132.231	1.200	1.287
Rentestøtte.....		-572.928	-628	-628
Kurstab værdipapirer.....		111.475	0	55
Indeksregulering af indeksslån.....		44.519	0	150
Renteudgifter kassekredit i bank.....		0	1	2
Renteudgifter andre.....		1.260	0	2
		716.557	573	869

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev	10		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		45.904.585	45.880
Tilgang.....		0	25
Kostpris pr. 31.12.2014.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.1.2014.....		0	0
Årets opskrivning.....		30.095.415	0
Opskrivninger pr. 31.12.2014.....		30.095.415	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		76.000.000	45.905

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2014 i henhold til vurdering af 12.3.2015 af Mægler Team Erhverv ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 udgør kr 57.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,68 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,68 pct til 5,18 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 7,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,92 til kr. 5,67.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Inventar og driftsmateriel	11		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		4.824	5
Kostpris pr. 31.12.2014.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2014.....		0	0
Årets afskrivning.....		4.824	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2014.....		4.824	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		0	5
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Likvide beholdninger	12		
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		195.152	191
BRF Bank, aftaleindskud.....		759.777	750
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		0	37
Danske Bank, aftaleindskud.....		0	2
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....		135.784	284
Kassebeholdning.....		1.962	2
		1.092.675	1.266
Egenkapital	13		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....	7.956.744	0	21.069.913
Årets opskrivning af ejendom, principændring.....		30.095.415	
Overført til andre reserver.....			-5.000.000
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			2.347.168
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-4.824
Indeksregulering af indeksslån.....			-44.519
Overført restandel af årets resultat.....			-1.225.241
Saldo pr. 31.12.2014.....	7.956.744	30.095.415	17.142.497
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....		0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		5.000.000	0
Saldo pr. 31.12.2014.....		5.000.000	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	15				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2014			31.12.2014	31.12.2014
1. NYK 2,5% støttet lån	2.264.981	798.344	229.030	1.466.637	1.804.157
2. NYK 2,5% støttet lån	3.737.942	1.128.702	362.132	2.609.240	3.255.506
3. NYK 2,5% støttet lån	227.942	56.218	11.919	171.724	193.545
1-3. Modtaget støtte byfornyelseslån			-572.928		
4. NYK 0,3% F1	1.500.000	0	15.237	1.500.000	1.482.042
5. NYK 2,8% F10	15.161.579	363.904	513.913	14.797.675	16.558.930
	<u>22.892.444</u>	<u>2.347.168</u>	<u>559.303</u>	<u>20.545.276</u>	<u>23.294.180</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler størsteparten af alle renter som støtte. Lånet afdrages frem til år 2016 hvor lånet er tilbagebetalt.

2. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler størsteparten af alle renter som støtte. Lånet afdrages frem til år 2017 hvor lånet er tilbagebetalt.

3. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler størsteparten af alle renter som støtte. Lånet afdrages frem til år 2019 hvor lånet er tilbagebetalt.

4. NYK 0,3% F1

Afdragsfrit F1-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 0,3413%, der er låst fast frem til 1.4.2015, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed indtil 31.12.2019

5. NYK 2,8% F10

F10-lån med afdrag, hvor der betales en fast årlig rente på 2,7701%, der er låst fast frem til 1.1.2021, hvor fastrente perioden skal genforhandles.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Antenneregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		250.776	237
Afholdte antenneudgifter.....		250.396	238
		380	-1
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		-380	1
		0	0
Varmeregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		264.730	250
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		266.807	270
		-2.077	-20
Øvrig gæld	18		
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		0	10
T.L. Service.....		24.181	0
Morten Clauson-Kaas, revision og regnskabsmæssig assistance.		0	18
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	0
Øvrige gældsposter.....		808	23
		39.989	52

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 18.133.681 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

20

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 40.000.000, der er i eget behold.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Foreningen har i tidligere år modtaget offentligt tilskud fra Staten, hvilket ville kunne kræves tilbagebetalt, såfremt foreningen skifter status, dvs opløses. Forpligtelsen er ikke opgjort, da det, ifølge ledelsen, ikke er sandsynligt at foreningen skifter status.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

21

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lærkehegnet II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	54	3.796,00
	54	3.796,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m²
andel**

Offentlig ejendomsvurdering.....	15.016
Valuarvurdering.....	20.021
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.164
Foreslået andelsværdi.....	13.816
Reserver uden for andelsværdi.....	1.317

**Kr./ m²
699**

Boligafgift i gennemsnit pr m².....

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	25
Finansielle poster, netto.....	15
Afdrag.....	59
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... **98**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		55.194.656	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.545.276		
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.294.180	-2.748.904	
		<u>52.445.752</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2014

	<u>52.445.752</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>7.956.744</u>	6,59

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12.5.2014)

6,31

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	842.428
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.046.780
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.046.780
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.046.780
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.046.780
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	842.428
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.251.132
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	842.428
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	842.428
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	842.428
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	842.428
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.046.780
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.046.780
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.046.780
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.046.780
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	842.428
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.251.132
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	842.428

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
12	Lærkehegnet 38	58,64	127.808	842.428
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808	842.428
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808	842.428
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811	1.046.780
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811	1.046.780
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808	842.428
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811	1.046.780
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811	1.046.780
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808	842.428
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811	1.046.780
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811	1.046.780
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808	842.428
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808	842.428
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811	1.046.780
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811	1.046.780
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808	842.428
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811	1.046.780
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811	1.046.780
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808	842.428
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811	1.046.780
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811	1.046.780
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808	842.428
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811	1.046.780
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811	1.046.780
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811	1.046.780
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824	1.053.457
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808	842.428
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811	1.046.780
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811	1.046.780
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808	842.428
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811	1.046.780
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811	1.046.780
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808	842.428
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811	1.046.780
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811	1.046.780
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808	842.428
		3795,99	7.956.744	52.445.752

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2014
Seneste regnskabsperiode	2014

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	54	3.798
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	54	3.798

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles af historiske årsager ikke efter indskud eller m ²				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1991
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1993

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Gns kr pr m ²	
		Kr	m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.000.000	20.011
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.000.000	1.316
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	7%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1	X	
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for december 2014	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	699
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	79	243	282

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	13.809
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	4.161
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.970

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	37	3	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	216	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	252	3	11

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	619	1.034	618