

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 30.6.2016
18 måneder

25. 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: Svend-Erik Jensen formand
Tine Højmark Petersen
Jette Poulsen kasserer
Anni Månsson sekretær
Lizette Falk
Solveig Breinholt

Suppleant: Helle Wiil

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 ³/11 2016

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lærkehegnet 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. 30. juni 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 30. juni 2016.

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 13/10/2016

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Christian Parby

Greve, den 13/10/2016

Bestyrelsen



Svend-Erik Jensen
Formand




Tine Højmark Petersen



Jette Poulsen



Anni Månsson



Lizette Falk



Solveig Breinholt

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 2015 – 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 30. juni 2016 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 13/10/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
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.

Regnskabspraksis er 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og værdipapirer.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

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")

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 § 14 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 nominal 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 nominal 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 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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2015 - 30. JUNI 2016

	Note	Realiseret 2015/16 18 måneder i kr.	Budget 2016 12 måneder (ej revideret) i tkr.	Budget 2016/17 12 måneder (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		4.021.237	2.734	2.734
Havebidrag.....		72.900	49	49
Indtægter i alt.....		4.094.137	2.783	2.782
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	369.089	253	250
Forbrugsafgifter.....	2	521.068	369	345
Renholdelse.....	3	376.934	237	277
Vedligeholdelse, løbende.....	4	205.197	183	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	171.258	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	204.338	155	150
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	55.157	51	55
Omkostninger i alt.....		1.903.041	1.247	1.276
Resultat før finansielle poster.....		2.191.096	1.536	1.507
Finansielle indtægter.....	8	172.309	139	54
Finansielle omkostninger.....	9	1.018.921	631	510
Finansielle poster, netto.....		846.612	492	456
Årets resultat.....		1.344.484	1.044	1.051
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		3.574.071	2.400	1.600
Indeksregulering af indeksslån.....		-52.651	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-2.176.936	-1.356	-549
Disponeret i alt.....		1.344.484	1.044	1.051

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

Aktiver	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 29.8.2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 57.000.000	10	80.000.000	76.000
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	0
Anlægsaktiver.....		80.000.000	76.000
Tilgodehavende boligafgift.....		13.922	31
Forudbetalte omkostninger.....		35.134	55
Varmeregnskab, igangværende.....	18	12.932	2
Varmeregnskab, afsluttet.....		8.404	0
Tilgodehavender.....		70.392	88
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi.....		990.855	1.367
Obligationer nom kr 1.325.255, kursværdi.....		1.324.990	2.677
Værdipapirer.....		2.315.845	4.044
Likvide beholdninger.....	12	702.755	1.093
Omsætningsaktiver.....		3.088.992	5.225
Aktiver.....		83.088.992	81.225

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

Passiver	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		34.095.415	30.095
Overført resultat m.v.....		18.486.980	17.142
	13	60.539.139	55.195
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		5.000.000	5.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	5.000.000	5.000
Egenkapital.....		65.539.139	60.195
Prioritetsgæld.....	15	16.971.205	20.545
Foreningskonto Arbejdernes Landsbank.....		425.304	434
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		52.057	11
Øvrig gæld.....	19	101.287	40
Gældsforpligtelser.....	16	17.549.853	21.031
Passiver.....		83.088.992	81.225
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 18 måneder i kr.	Budget 2016 12 måneder (ej revideret) i tkr.	Budget 2016/17 12 måneder (ej revideret) i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		270.078	185	181
Forsikringer.....		99.011	68	69
		369.089	253	250
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		308.585	210	200
Renovation.....		172.928	125	115
Elforbrug fællesarealer.....		39.555	34	30
		521.068	369	345
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		88.739	70	90
Havearbejde og snerydning.....		221.731	148	152
Rydning af buske mv på fællesarealer.....		55.428	10	25
Container og storskrald.....		11.036	9	10
		376.934	237	277
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		2.656		
Elektriker.....		10.500		
Maler.....		1.856		
Murer.....		102.744		
Låseservice.....		477		
Kloakservice inkl brønd.....		29.475		
Varmeanlæg, serviceaftale.....		32.489	23	
Elektrolyse.....		0	10	
Rådgivning, vedligeholdelsesplan.....		25.000		
Budgetpost.....			150	200
		205.197	183	200

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 18 måneder i kr.	Budget 2016 12 måneder (ej revideret) i tkr.	Budget 2016/17 12 måneder (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Ny varmtvandsbeholder/pumper, inkl tekniker.....		171.258		0
Budgetpost.....			0	0
		171.258	0	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		156.818	108	108
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	17	16
Varmeregnskabshonorar.....		21.607	20	16
Porto, depotgebyr og PBS m.v.....		9.913	10	10
		204.338	155	150
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		22.200	23	23
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.950	10	10
Valuarvurdering.....		18.750	19	19
IT-udgifter.....		4.717	0	3
Antenneregnskab.....	17	1.540	0	0
		55.157	51	55
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		10.295	5	2
Renteindtægter obligationer.....		34.164	20	15
Renteindtægter andre.....		0	4	0
Investeringsforeningsbeviser, udbytter.....		127.850	90	37
Kursgevinster obligationer.....		0	20	0
		172.309	139	54
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		1.561.264	1.135	777
Rentestøtte.....		-755.358	-560	-266
Kurstab værdipapirer.....		149.334	55	0
Indeksregulering af indeksslån, modregnet afdrag....		52.651	0	0
Renteudgifter og provision, bank.....		11.030	1	0
		1.018.921	631	510

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev	10		
Kostpris pr. 1.1.2015.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2016.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.1.2015.....		30.095.415	0
Årets opskrivning.....		4.000.000	30.095
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2016.....		34.095.415	30.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2016.....		80.000.000	76.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2016 i henhold til vurdering af 29.8.2016 af Mægler Team Erhverv ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 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 7,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,97 til kr. 6,37.

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. 1.1.2015.....		4.824	5
Kostpris pr. 30.6.2016.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2015.....		4.824	0
Årets afskrivning.....		0	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2016.....		4.824	5
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2016.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.
Likvide beholdninger	12		
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		72.036	195
BRF Bank, aftaleindskud.....		0	760
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		0	
Danske Bank, aftaleindskud.....		0	
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....		629.744	136
Kassebeholdning.....		975	2
		702.755	1.093
Egenkapital	13		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2015.....	7.956.744	30.095.415	17.142.496
Årets opskrivning af ejendom.....		4.000.000	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			3.574.071
Indeksregulering af indeksslån.....			-52.651
Overført restandel af årets resultat.....			-2.176.936
Saldo pr. 30.6.2016.....	7.956.744	34.095.415	18.486.980
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2015.....		5.000.000	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 30.6.2016.....		5.000.000	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	15				
	Restgæld 1.1.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2016	Kursværdi 30.6.2016
1. NYK 2,5% støttet lån	1.466.637	1.212.777	299.653	253.860	300.028
2. NYK 2,5% støttet lån	2.609.240	1.711.278	480.458	897.962	1.076.412
3. NYK 2,5% støttet lån	171.724	84.974	15.003	86.750	93.937
1-3. Modtaget støtte byfornyelseslån			-755.358		
4. NYK 0,3% F1	1.500.000	0	18.970	1.500.000	1.504.991
5. NYK 2,8% F10	14.797.675	565.042	747.180	14.232.633	16.106.508
	<u>20.545.276</u>	<u>3.574.071</u>	<u>805.906</u>	<u>16.971.205</u>	<u>19.081.876</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler 95% af alle renter mv som støtte. Lånet afdrages frem til 31.12.2016, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler 95% af alle renter mv som støtte. Lånet afdrages frem til 30.6.2017, hvor lånet er tilbagebetalt.

3. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indeksslån, hvor staten betaler 95% af alle renter mv som støtte. Lånet afdrages frem til 31.12.2017, hvor lånet er tilbagebetalt.

4. NYK 0,3% F1

Afdragsfrit F1-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 0,3108%, der er låst fast frem til 1.4.2017, 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.

Gældsforpligtelser

16

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.370.882 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.
Antenneregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		209.016	251
Afholdte antenneudgifter.....		210.556	250
		-1.540	0
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		1.540	0
		0	0
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		136.020	265
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		148.952	267
		-12.932	-2
Øvrig gæld	19		
L.K. Anlæg.....		37.228	0
T.L. Service.....		8.125	24
Fjernvarme.....		34.212	0
Elektricitet.....		4.455	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	15
Øvrige gældsposter.....		1.267	1
		101.287	40

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

Offentlige tilskud:

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 m ²
Andelsboliger.....	54	3.796,00
	54	3.796,00
Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. m²	andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.016	
Valuarvurdering.....	21.075	
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	12.093	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.809	
Foreslået andelsværdi.....	15.392	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.317	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	706	
Omkostninger m.v. i pct	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	6	
Øvrige omkostninger.....	24	
Finansielle poster, netto.....	13	
Afdrag.....	57	
	100	
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98	

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014 i tkr.	
Beregning af andelsværdi	22			
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:				
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		60.539.139		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:				
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.971.205			
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.081.876	-2.110.671		
		<u>58.428.468</u>		
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2016				
		<u>58.428.468</u>		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		7.956.744	7,34	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.5.2015)				
			6,59	
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	938.528
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.166.191
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.166.191
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.166.191
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.166.191
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	938.528
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.393.854
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	938.528
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	938.528
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	938.528
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	938.528
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.166.191
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.166.191
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.166.191
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.166.191
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	938.528
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.393.854
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	938.528

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2015/16 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
12	Lærkehegnet 38	58,64	127.808	938.528
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808	938.528
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808	938.528
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811	1.166.191
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811	1.166.191
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808	938.528
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811	1.166.191
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811	1.166.191
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808	938.528
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811	1.166.191
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811	1.166.191
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808	938.528
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808	938.528
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811	1.166.191
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811	1.166.191
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808	938.528
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811	1.166.191
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811	1.166.191
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808	938.528
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811	1.166.191
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811	1.166.191
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808	938.528
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811	1.166.191
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811	1.166.191
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811	1.166.191
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824	1.173.630
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808	938.528
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811	1.166.191
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811	1.166.191
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808	938.528
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811	1.166.191
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811	1.166.191
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808	938.528
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811	1.166.191
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811	1.166.191
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808	938.528
	Afrunding		-3	-22
		3795,99	7.956.744	58.428.468

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2016
Seneste regnskabsperiode	2015/16

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 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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

	Kr	Gns kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.000.000	21.064
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.000.000	1.316
	%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	6%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		
	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X
G2		
	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.	X
G3		
	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	720
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	243	282	354

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	15.384
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.807
K3	Teknisk andelsværdi.....	19.192

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	1 år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	3	11	54
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	45
M3				
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	3	11	99

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78%

R		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	1.034	618	941