

**Morten Clauson-Kaas**

Statsautoriseret revisor

Nivåpark 2

2990 Nivå

Tlf.: 49 14 90 19

Mob.: 24 44 20 58

jmck@mail.tele.dk

CVR nr.: 28 36 26 41

**Andelsboligforeningen Lærkehegnet II**  
Greve

**CVR nr. 29 64 91 11**

**Årsrapport**

**2012**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Side

---

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

**FORENINGSOPLYSNINGER**

---

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lærkehegnet II Greve
<b>Matr.nr.</b>	15 et og 15 ev
<b>Kommune</b>	Greve
<b>Bestyrelse</b>	John Rasmussen      Formand Steffen Hansen Line Ibsen Jette Poulsen Svend-Erik Jensen
<b>Suppleant</b>	Kim Erichsen
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen 4-B A/S Store Kongensgade 67 B 1264 København K Telefon 33 11 52 00
<b>Revision</b>	Statsautoriseret revisor Morten Clauson-Kaas Nivåpark 2 2990 Nivå
<b>Andelshavere</b>	54 lejligheder
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## **ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2012 for Andelsboligforeningen Lærkehegnet II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens struktur.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 2. maj 2013

**Administrator**

---

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

**Bestyrelse**

---

John Rasmussen  
Formand

---

Steffen Hansen

---

Line Ibsen

---

Jette Poulsen

---

Svend-Erik Jensen

Godkendt på foreningens generalforsamling , den

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lærkehegnet II

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærkehegnet II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor jeg ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik 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.

#### **Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt samlede præsentation af årsregnskabet.


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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Nivå, den 2. maj 2013

  
Morten Clauson-Kaas  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens struktur.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra enkelte tilpasninger i henhold til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning.

### **Resultatopgørelsen**

Indtægter og omkostninger er periodiseret.

### **Balancen**

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessummen

Værdipapirer er indregnet til kursværdien ultimo året.

Prioritetsgæld er optaget til nominel restgæld

## RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Regnskab 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Regnskab 2011
<b>Indtægter</b>			
	2.654.290	2.654.289	2.621.949
	0	0	23.221
	0	0	12.651.000
	<b>2.654.290</b>	<b>2.654.289</b>	<b>15.296.170</b>
<b>Udgifter</b>			
1	468.199	497.340	479.838
2	92.704	98.265	98.425
3	150.858	152.120	152.077
4	958.771	170.000	82.461
5	127.475	127.475	124.079
6	38.732	49.000	28.561
7	-932	0	-1.198
	0	0	352
	<b>1.835.807</b>	<b>1.094.200</b>	<b>964.595</b>
	<b>818.483</b>	<b>1.560.089</b>	<b>14.331.575</b>
	2.351.688	1.995.000	1.992.777
	0	-2.070.000	0
	<b>-1.533.205</b>	<b>1.635.089</b>	<b>12.338.798</b>
8	517.414	1.116.305	517.298
	<b>-2.050.619</b>	<b>518.784</b>	<b>11.821.500</b>
	0	0	-12.651.000
	<b>-2.050.619</b>	<b>518.784</b>	<b>-829.500</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

		<b>Aktiver</b>	
<b>Note</b>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Ejendommen, matr.nr. 15 et og 15 ev Greve by, Greve Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 57.000.000, heraf grundværdi kr. 11.478.700		
	Anskaffelsessum	45.879.860	45.879.860
	Containergård	24.725	24.725
	Ejendommens værdikonto	45.904.585	45.904.585
	Inventar, festlokale	4.824	4.824
	Udbetalingskonto Nykredit	0	12.416.864
	Kassebeholdning	13.656	3.656
13	Værdipapirer	4.728.656	0
14	Indestående banker	3.633.909	0
9	Uafsluttet varmeregnskab	0	19.165
	Tilgodehavende tilskud fra Byggeskedefonden	430.876	0
	Beboer mellemværende	36.864	119.893
	Forudbetalte omkostninger	54.105	81.872
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>54.807.475</b></u>	<u><b>58.550.859</b></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER****Passiver**

Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
10 Prioritetsgæld, Nykredit	26.669.308	28.789.904
9 Uafsluttet varmeregnskab	4.420	0
11 Bankgæld	0	351.899
12 Afsat til diverse ønsker	0	72.072
13 Mellemværende vedrørende salg af andele	0	1.317.088
Skyldige omkostninger, kreditorer	28.443	56.641
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>26.702.171</u></b>	<b><u>30.587.604</u></b>
Andelskapital	7.956.744	7.956.744
Betalte afdrag på prioritetsgæld	36.753.905	34.402.218
Indexregulering, prioritetsgæld	-9.654.653	-9.423.562
Overført resultat :		
Overført tidligere år	-4.972.145	-4.142.645
Overført fra "Afsat til diverse ønsker"	72.072	0
Årets resultat	-2.050.619	-829.500
	<b><u>-6.950.692</u></b>	<b><u>-4.972.145</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>28.105.304</u></b>	<b><u>27.963.255</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>54.807.475</u></b>	<b><u>58.550.859</u></b>

Tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 40.000.000, som er til rådighed for foreningen.

## NOTER

		Regnskab	Budget	Regnskab
		2012	2012 (ej revideret)	2011
<b>1.</b>	<b>Offentlige afgifter</b>			
	Ejendomsskatter	172.450	173.000	189.321
	Vandafgift	170.384	190.000	190.063
	Renovation og rottebekæmpelse	100.085	104.340	77.193
	El	25.280	30.000	23.261
	<b>Offentlige afgifter i alt</b>	<b>468.199</b>	<b>497.340</b>	<b>479.838</b>
<b>2.</b>	<b>Forsikringer</b>			
	Arbejdsskadeforsikring	2.549	2.565	2.502
	Bygningsforsikring	90.155	95.700	95.923
	Forsikring af fælleslokalet	0	0	0
	<b>Forsikringer i alt</b>	<b>92.704</b>	<b>98.265</b>	<b>98.425</b>
<b>3.</b>	<b>Renholdelse</b>			
	Snerydning og havearbejde	147.394	146.000	144.416
	heraf dækket af beboernes særydelse	38.880	38.880	38.880
		108.514	107.120	105.536
	Viceværtsservice	32.500	33.000	32.500
	Containerleje	7.094	7.000	6.967
	Insektbekæmpelse	2.750	5.000	7.074
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>150.858</b>	<b>152.120</b>	<b>152.077</b>
<b>4.</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	Maler	0		1.063
	Murer	25.294		0
	Tømrer og snedker	26.970		313
	VVS	21.715		25.706
	Elektriker	6.025		0
	Varmeanlæg	26.467		34.738
	Tagreparation	0		950
	Teknikerhonorar	8.994		0
	Diverse arbejde i haveanlæg, kloak	23.550		10.316
	<b>Løbende vedligeholdelse i alt</b>	139.015	150.000	73.086
	Serviceabonnement på varmecentralen	0	20.000	9.375
	Udskiftning af rørinstallationer mv.	1.250.632		
	Tilskud fra Byggeskade-fonden	-430.876		
	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>958.771</b>	<b>170.000</b>	<b>82.461</b>

## NOTER

	Regnskab 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Regnskab 2011
<b>5. Administration</b>			
Administrationshonorar	95.600	95.600	92.829
Revisor	15.000	15.000	15.000
Valuarvurdering	16.875	16.875	16.250
<b>Administration i alt</b>	<b>127.475</b>	<b>127.475</b>	<b>124.079</b>
<b>6. Øvrige ejendomsudgifter</b>			
Kontrolmanual, energimærke	1.869	0	1.805
Varmeregnskabshonorar	13.989	15.000	13.583
Gebyrer og foreningens kontorudgifter/web	6.874	8.000	7.429
Generalforsamling mm	0	10.000	0
Bestyrelseshonorarer	16.000	16.000	0
Øvrige bestyrelsesomkostninger m.v.	0	0	5.744
<b>Øvrige ejendomsudgifter i alt</b>	<b>38.732</b>	<b>49.000</b>	<b>28.561</b>
<b>Ejendommen er energimærket i 2010.</b>			
<b>7. TV-udgifter &amp; IT</b>			
Antenneudgifter	202.273	0	187.588
CopyDan	20.330	0	18.536
	<b>222.603</b>	<b>0</b>	<b>206.124</b>
Særskilt opkrævet hos beboerne	223.535	0	207.322
<b>TV-udgifter i alt</b>	<b>-932</b>	<b>0</b>	<b>-1.198</b>
<b>8. Finansielle poster</b>			
Prioritetsrenter	1.359.201	1.851.305	960.951
Ydelsesstøtte	-679.566	-685.000	-726.340
Prioritetsrenter, netto	679.635	1.166.305	234.611
Bankrenter	0	0	48.978
Omkostninger ved låneoptagelse	25.000	0	233.709
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>704.635</b>	<b>1.166.305</b>	<b>517.298</b>
Obligationsrenter	7.730	0	0
Kursregulering af værdipapirer	144.441	0	0
Bankrenter m.v.	35.050	50.000	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>187.221</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>517.414</b>	<b>1.116.305</b>	<b>517.298</b>

## NOTER

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>9.</b>	<b>Uafsluttet varmeregnskab</b>		
	Forbrug m.v.	250.800	270.200
	Opkrævet a conto hos andelshaverne	<u>255.220</u>	<u>251.035</u>
	<b>Uafsluttet varmeregnskab i alt</b>	<b><u>-4.420</u></b>	<b><u>19.165</u></b>
<b>10.</b>	<b>Prioritetsgæld, Nykredit</b>	<b><u>Kursværdi</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>
	Rentesats		<b><u>Restgæld</u></b>
	Restløbetid (år)		
	<b>Indexlån:</b>		
	Opr. nom. 13.827.000	14½	3.818.703
	Opr. nom. 19.745.600	15	3.019.705
	Opr. nom. 990.600	16	3.738.906
	<b>Indexlån i alt</b>	<b><u>10.298.508</u></b>	<b><u>8.098.734</u></b>
	<b>Obligationslån (afdragsfrit):</b>		
	Opr. nom 1.555.000	5,0	21½
	<b>Tilpasningslån F10 kontantl.</b>		
	Opr. 15.859.000	2,7702	29
	<b>Tilpasningslån (afdragsfrie):</b>		
	F1, opr. 1.500.000	2,0528	26,25
	<b>Prioritetsgæld, Nykredit i alt</b>	<b><u>29.813.250</u></b>	<b><u>26.669.308</u></b>
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>11.</b>	<b>Bankgæld</b>		
	Nordea, konto 8890-769-331	0	351.899
	<b>Bankgæld i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>351.899</u></b>
<b>12.</b>	<b>Afsat til diverse ønsker</b>		
	Saldo pr. 1. januar	72.072	72.072
	Opkrævet i året	38.800	38.800
	Heraf overført til dækning af serviceaftale	-38.800	-38.800
	Overført til egenkapital	-72.072	0
	<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>72.072</u></b>

## NOTER

## 13. Mellemværende vedrørende salg af andele

De ultimo 2011 indbetalte men uafregnede salgssummer, kr. 1.317.088, er afregnet til sælgerne i 2012. I 2012 er der afregnet 6 salg af andele, og der resterer ikke uafregnede salg ved årets afslutning.

## 13. Værdipapirer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Investeringsforeningsbeviser	1.513.613	0
Obligationer	3.215.043	0
<b>Værdipapirer i alt</b>	<b><u>4.728.656</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 14. Bankindestående

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arb. Landsbank	5336-0244593	Foreningskonto	23.960	0
Nykredit bank	8117 2959385		38	0
Nordea	2216 8890769331	Foreningskonto	31.400	0
Arb.Landsbank	5336 0244569	Foreningskonto	9.268	0
Nykredit bank	8117 2952739	Aftaleindskud	1.000.000	0
Danske Bank	3001 11108687	Aftaleindskud	1.750.000	0
Arb.Landsbank	5336 0519045	Formueflex	69.207	0
Jyske Bank	5033 146643-8	Foliokonto	750.000	0
Danske Bank	3001 1108687	Giro	36	0
<b>Bankindestående i alt</b>			<b><u>3.633.909</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

## 15. Opgørelse af andelenes værdi

Andelenes værdi kan i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende 3 metoder:

**1. § 5, stk. 2, litra a**

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer og prioritetsgæld indgår til nominel pantebrevsrestgæld.

**2. § 5, stk. 2, litra b**

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi (valuarvurdering) og prioritetsgælden indgår til kursværdi.

**3. § 5, stk. 2, litra c**

Ejendommen værdiansættes til den seneste offentlige ejendomsværdi med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden indgår til kursværdi.

**Bestyrelsen foreslår, at maksimalprisen udregnes i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b**

		<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Bogført andelskapital		7.956.744	7.956.744
Regulering vedr. ejendomsværdi:			
Valuarvurdering		72.000.000	72.000.000
Bogført værdi		45.904.585	45.904.585
		<u>26.095.415</u>	<u>26.095.415</u>
Afdrag på prioritetsgæld		36.753.905	34.402.218
Overført overskud		-6.950.692	-4.972.145
Indexregulering, prioritetsgæld		-9.654.653	-9.423.562
		<u>46.243.975</u>	<u>46.101.926</u>
Bogført værdi af prioritetsgæld	26.669.308		
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>29.813.250</u>	-3.143.942	-2.714.470
Afsat til sikring af husværdi		-5.000.000	-5.000.000
		<u><u>46.056.777</u></u>	<u><u>46.344.200</u></u>
Værdi pr. 100 andelskrone	$\frac{46.056.777}{7.956.744} =$	<b>579</b>	<b>582</b>

Kursværdi for andelslejlighederne:

<b>Oprindeligt indskud</b>	<b>Størrelse</b>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Kr. 127.808	58,00 m <sup>2</sup>	739.803	744.420
Kr. 158.811	77.11 m <sup>2</sup>	919.261	924.998
Kr. 159.824	77.40 m <sup>2</sup>	925.124	930.898
Kr. 189.814	96.00 m <sup>2</sup>	1.098.718	1.105.575

## NOTER

Tidligere års værdi pr. andelskrone:

2011	582
2010	569
2009	653
2008	651
2007	621
2006	348

## 16. Nøgletal

Ejendommen omfatter kun andelsboliger.

Samlet etageareal 3.79820122011Pr. kvmPr. kvm

Offentlig ejendomsvurdering

15.008

15.008

Valuarvurdering

18.957

18.957

Anskaffelsessum

12.087

12.087

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver

4.688

4.725

Boligafgift

i %i %

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelse

20

3

Øvrige omkostninger

19

24

Finansielle poster netto

11

15

Afdrag

50

57

100100