

Andelsboligforeningen Lærkehegnet II
Greve

CVR nr. 29 64 91 11

Årsrapport

2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

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

FORENINGSOPLYSNINGER

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

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2013 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

2014

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Bestyrelse



John Rasmussen
Formand



Steffen Hansen




Line Ibsen



Jette Poulsen



Kim Erichsen



Svend-Erik Jensen

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

2014

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lærkehegnet II

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærkehegnet II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabskik 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 regnskabskik 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Nivå, den 23. april 2014



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 sat Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012
Indtægter			
	2.654.290	2.693.160	2.654.290
	2.654.290	2.693.160	2.654.290
Omkostninger			
1	544.883	476.700	468.199
2	64.897	65.500	92.704
3	219.145	159.320	150.858
4	12.775	360.000	958.771
5	146.000	130.500	127.475
6	62.086	49.500	38.732
7	756	-1.745	-932
	1.410	0	0
	1.051.952	1.239.775	1.835.807
	1.602.338	1.453.385	818.483
8	680.997	630.059	517.414
	921.341	823.326	301.069
	3.927.047	2.361.160	2.351.688
	-1.555.000	-1.500.000	0
	-150.183	0	0
	2.221.865	861.160	2.351.688
	-1.300.523	-37.834	-2.050.619

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		Aktiver	
Note		<u>2013</u>	<u>2012</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, fælleslokale	4.824	4.824
	Anlægsaktiver	<u>45.909.409</u>	<u>45.909.409</u>
12	Værdipapirer	<u>4.639.800</u>	<u>4.728.656</u>
9	Uafsluttet varmeregnskab	19.535	0
	Tilgodehavende tilskud fra Byggeskadefonden	0	430.876
	Beboer mellemværende	82.458	36.864
	Forudbetalte omkostninger	53.907	54.105
	Tilgodehavender	<u>155.900</u>	<u>521.845</u>
13	Indestående banker	1.263.666	3.633.909
	Kassebeholdning	2.052	13.656
	Likvide midler	<u>1.265.718</u>	<u>3.647.565</u>
	Omsætningsaktiver	<u>6.061.418</u>	<u>8.898.066</u>
	AKTIVER I ALT	<u>51.970.827</u>	<u>54.807.475</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		Passiver	
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Andelskapital	7.956.744	7.956.744
	Betalte afdrag på prioritetsgæld	39.125.953	36.753.905
	Indexregulering, prioritetsgæld	-9.804.836	-9.654.653
	Overført resultat :		
	Overført tidligere år	-6.950.692	-4.972.145
	Overført fra "Afsat til diverse ønsker"	0	72.072
	Årets resultat	-1.300.523	-2.050.619
		<u>-8.251.215</u>	<u>-6.950.692</u>
	Egenkapital i alt	<u>29.026.646</u>	<u>28.105.304</u>
10	Prioritetsgæld, Nykredit	22.892.443	26.669.308
9	Uafsluttet varmeregnskab	0	4.420
	Skyldige omkostninger	51.738	28.443
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.944.181</u>	<u>26.702.171</u>
	 PASSIVER I ALT	 <u>51.970.827</u>	 <u>54.807.475</u>

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

NOTER

		Regnskab	Budget	Regnskab
		2013	2013 (ej revideret)	2012
1.	Offentlige afgifter			
	Ejendomsskatter	181.418	181.800	172.450
	Vandafgift	207.416	136.500	170.384
	Renovation og rottebekæmpelse	132.263	132.000	100.085
	El	23.786	26.400	25.280
	Offentlige afgifter i alt	544.883	476.700	468.199
2.	Forsikringer			
	Arbejdsskadeforsikring	2.481	2.500	2.549
	Bygningsforsikring	62.416	63.000	90.155
	Forsikringer i alt	64.897	65.500	92.704
3.	Renholdelse			
	Snerydning og havearbejde	145.988	146.000	147.394
	heraf dækket af beboernes særydelse	38.880	38.880	38.880
		107.108	107.120	108.514
	Viceværtsservice	88.740	35.000	32.500
	Containerleje	7.204	7.200	7.094
	Asfaltarbejde vej	16.000		
	Renholdelse af bygninger og fælles arealer	93	10.000	2.750
	Renholdelse i alt	219.145	159.320	150.858
4.	Vedligeholdelse			
	Murer	7.488		25.294
	Tømrer og snedker	0		26.970
	VVS	4.552		21.715
	Elektriker	0		6.025
	Varmeanlæg	-1.328		26.467
	Teknikerhonorar	0		8.994
	Diverse arbejde i haveanlæg, kloak	2.063		23.550
	Løbende vedligeholdelse i alt	12.775	150.000	139.015
	Serviceabonnement på varmecentralen	0	20.000	0
	Vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport	0	30.000	0
	Elektrolyse	0	10.000	0
	Etablering af cykelskure	0	150.000	0
	Udskiftning af rørinstallationer mv.	0	0	819.756
	Vedligeholdelse i alt	12.775	360.000	958.771

NOTER

	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012
5. Administration			
Administrationshonorar	98.500	98.500	95.600
Revisor	15.000	15.000	15.000
Valuarvurdering	32.500	17.000	16.875
Administration i alt	146.000	130.500	127.475
6. Øvrige ejendomsudgifter			
Kontrolmanual, energimærke	1.934	0	1.869
Varmeregnskabshonorar	14.306	14.000	13.989
Gebyrer og foreningens kontorudgifter/web	8.927	7.000	6.874
Generalforsamling mm	2.268	10.000	0
Godtgørelse og andre udgifter vedrørende bestyrelsen	34.651	18.500	16.000
Øvrige ejendomsudgifter i alt	62.086	49.500	38.732
Ejendommen er energimærket i 2010.			
7. TV-udgifter & IT			
Antenneudgifter	217.594	214.423	202.273
CopyDan	20.330	21.000	20.330
	237.924	235.423	222.603
Særskilt opkrævet hos beboerne	237.168	237.168	223.535
TV-udgifter, netto	756	-1.745	-932
8. Finansielle poster			
Prioritetsrenter	1.286.776	1.292.611	1.359.201
Ydelsesstøtte	-627.551	-627.552	-679.566
Prioritetsrenter, netto	659.225	665.059	679.635
Indexregulering af prioritetsgæld	150.183	0	0
Bankrenter	1.594	0	0
Kurstab på investeringsforeningsbeviser	55.392	0	0
Omkostninger ved låneoptagelse	0	0	25.000
Finansielle omkostninger i alt	866.394	665.059	704.635
Obligationsrenter	29.368	0	7.730
Udbytte af investeringsforeningsbeviser	82.904	0	0
Andre renteindtægter	3.388	0	0
Kursgevinst på obligationer	19.880	0	38.394
Kursgevinst på investeringsforeningsbeviser	0	0	106.047
Bankrenter m.v.	49.857	35.000	35.050
Finansielle indtægter i alt	185.397	35.000	187.221
Finansielle poster netto	680.997	630.059	517.414

NOTER

				<u>2013</u>	<u>2012</u>
9.	Uafsluttet varmeregnskab				
	Forbrug m.v.			269.800	250.800
	Opkrævet a conto hos andelshaverne			250.265	255.220
	Uafsluttet varmeregnskab i alt			<u>19.535</u>	<u>-4.420</u>
				<u>2013</u>	<u>2012</u>
10.	Prioritetsgæld, Nykredit		Kursværdi	Restgæld	Restgæld
		Rentesats	Restløbetid (år)		
	Indexlån:				
	Opr. nom. 13.827.000	2,50	13½	2.757.207	2.264.981
	Opr. nom. 19.745.800	2,50	14	4.615.197	3.737.942
	Opr. nom. 990.600	2,50	15	254.231	227.942
	Indexlån i alt			<u>7.626.635</u>	<u>6.230.864</u>
	Obligationslån (afdragsfrit):				
	Opr. nom 1.555.000	Udgået		0	0
	Tilpasningslån F10 kontantlån				
	Opr. 15.859.000	2,7701	28	15.672.173	15.161.579
	Tilpasningslån (afdragsfrie):				
	F1, opr. 1.500.000	0,4391	25,25	1.483.738	1.500.000
	Prioritetsgæld, Nykredit i alt			<u>24.782.546</u>	<u>22.892.443</u>
				<u>2013</u>	<u>2012</u>
11.	Afsat til diverse ønsker				
	Saldo pr. 1. januar			0	72.072
	Opkrævet i året			38.800	38.800
	Heraf overført til dækning af serviceaftale			-38.800	-38.800
	Overført til egenkapital			0	-72.072
	Saldo pr. 31. december			<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

12. Værdipapirer			<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Investeringsforeningsbeviser		1.458.220	1.513.613
	Obligationer		3.181.580	3.215.043
	Værdipapirer i alt		<u>4.639.800</u>	<u>4.728.656</u>

13. Bankindestående		Rentesats	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arb. Landsbank	5336-0244593	Foreningskonto	190.685	23.960
Nykredit bank	8117 2959385		-1	38
BRFKredit	6482 0002782065	Aftaleindskud	1,30	750.000
Nordea	2216 8890769331	Foreningskonto	0	31.400
Arb.Landsbank	5336 0244569	Foreningskonto	37.475	9.268
Nykredit bank	8117 2952739	Aftaleindskud	0	1.000.000
Danske Bank	3001 11108687	Aftaleindskud	1.692	1.750.000
Arb.Landsbank	5336 0519045	Formueflex	1,00	283.815
Jyske Bank	5033 146643-8	Foliokonto	0	750.000
Danske Bank	3001 1108687	Giro	0	36
	Bankindestående i alt		<u>1.263.666</u>	<u>3.633.909</u>

NOTER

14. 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 nominal 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 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Bogført andelskapital		7.956.744	7.956.744
Regulering vedr. ejendomsværdi:			
Valuarvurdering		74.000.000	72.000.000
Bogført værdi		45.904.585	45.904.585
		<u>28.095.415</u>	<u>26.095.415</u>
Afdrag på prioritetsgæld		39.125.953	36.753.905
Overført overskud		-8.251.215	-6.950.692
Indexregulering, prioritetsgæld		-9.804.836	-9.654.653
		<u>49.165.317</u>	<u>46.243.975</u>
Bogført værdi af prioritetsgæld	22.892.443		
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>24.782.546</u>	-1.890.103	-3.143.942
Afsat til sikring af husværdi		<u>-5.000.000</u>	<u>-5.000.000</u>
		<u><u>50.231.958</u></u>	<u><u>46.056.777</u></u>
Værdi pr. 100 andelskrone	<u>50.231.958</u> <u>7.956.744</u> =	631	579

Kursværdi for andelslejlighederne:

Oprindeligt indskud	<u>Størrelse</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Kr. 127.808	58,00 m ²	806.869	739.803
Kr. 158.811	77,11 m ²	1.002.594	919.261
Kr. 159.824	77,40 m ²	1.008.990	925.124
Kr. 189.814	96,00 m ²	1.198.320	1.098.718

NOTER

14. (fortsat)

Tidligere års værdi pr. andelskrone:

2012	579
2011	582
2010	569
2009	653
2008	651
2007	621
2006	348

15. Tilbagebetalingskrav

I tilfælde af en opløsning af andelsboligforeningen skal foreningen tilbagebetale den af det offentlige modtagne støtte til ydelser på prioritetslån.

Pr. 31/12 2013 udgør tilbagebetalingskravet kr. 21.980.810.

NOTER

16. Nøgletal

		31-12-13		31-12-12	31-12-11
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.798	3.798	3.798
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	54	3.798	3.798	3.798

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991/1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x

	Sæt kryds	Anskaffelse s- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

NOTER

16. (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-13 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	19.484

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-13 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.321.117	7.720

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	40

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal	X	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen	kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	221.190 x 12 / 3.798	699
H2	Erhvervslejeindtægter		
H3	Boliglejeindtægter		

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de	306	79	243

NOTER**16. (fortsat)**

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.227	Andelsværdi på balancedagen (note 14)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.449	
K3	Teknisk andelsværdi	17.676	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	525	619	1.034