

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2016 - 30.6.2017**

**26. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

**FORENINGSOPLYSNINGER**

- Foreningens navn:** A/B Lærkehegnet II  
Lærkehegnet 2 - 60 og Lærkehegnet 201 - 249  
2670 Greve  
www.lærkehegnet2.dk
- Bestyrelse:** Svend-Erik Jensen formand  
Jette Poulsen næstformand/kasserer  
Maja Enestrøm 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 / 2017**

**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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 26/10/2017

### Administrator

\_\_\_\_\_  
Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Christian Parby

Greve, den 26/10/2017

### Bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Svend-Erik Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jette Poulsen

\_\_\_\_\_  
Maja Enestrøm

\_\_\_\_\_  
Lizette Falk

\_\_\_\_\_  
Solveig Breinholt



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Lærkehegnet II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lærkehegnet II for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 26/10/2017

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 opskrivningsshenlæggelse.

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 opskrivningsshenlæggelsen, 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 opskrivningsshenlæggelsen 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 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 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. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.733.894	2.734	2.734
Havebidrag.....		48.600	49	49
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.782.494</b>	<b>2.782</b>	<b>2.782</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	247.538	250	249
Forbrugsafgifter.....	2	322.258	345	335
Renholdelse.....	3	202.683	277	237
Vedligeholdelse, løbende.....	4	124.082	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	82.991	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	147.237	150	153
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	61.645	55	57
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.188.434</b>	<b>1.276</b>	<b>1.230</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>1.594.060</b>	<b>1.507</b>	<b>1.553</b>
Finansielle indtægter.....	8	60.878	54	26
Finansielle omkostninger.....	9	506.138	510	477
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>445.260</b>	<b>456</b>	<b>451</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>1.148.800</b>	<b>1.051</b>	<b>1.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.600.257	1.600	429
Indeksregulering af indeksslån.....		2.620	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-454.077	-549	673
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>1.148.800</b>	<b>1.051</b>	<b>1.102</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 27.9.2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 57.000.000	<b>10</b>	87.000.000	80.000
Inventar og driftsmateriel.....	<b>11</b>	0	0
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>87.000.000</b>	<b>80.000</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		11.200	14
Forudbetalte omkostninger.....		35.197	35
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>18</b>	0	13
Varmeregnskab, afsluttet.....		1.038	8
Øvrige tilgodehavender.....		11.209	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>58.644</b>	<b>70</b>
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi.....		980.419	991
Obligationer.....		0	1.325
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>980.419</b>	<b>2.316</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>1.141.227</b>	<b>703</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.180.290</b>	<b>3.089</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>89.180.290</b>	<b>83.089</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		41.095.415	34.095
Overført resultat m.v.....		18.135.784	18.487
	<b>13</b>	<b>67.187.943</b>	<b>60.539</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.500.000	5.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
<b>Andre reserver.....</b>	<b>14</b>	<b>6.500.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>73.687.943</b>	<b>65.539</b>
Prioritetsgæld.....	<b>15</b>	15.370.948	16.971
Foreningskonto Arbejdernes Landsbank.....		0	425
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		51.499	52
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>18</b>	29.812	0
Øvrig gæld.....	<b>19</b>	40.088	101
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>16</b>	<b>15.492.347</b>	<b>17.550</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>89.180.290</b>	<b>83.089</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>20</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>21</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17**

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		179.776	181	179
Forsikringer.....		67.762	69	69
		<b>247.538</b>	<b>250</b>	<b>249</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Vandafgift.....		194.829	200	200
Renovation.....		109.858	115	110
Elforbrug fællesarealer.....		17.571	30	25
		<b>322.258</b>	<b>345</b>	<b>335</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		42.076	90	50
Havearbejde og snerydning.....		148.188	152	152
Rydning af buske mv på fællesarealer.....		0	25	25
Container og storskrald.....		12.419	10	10
		<b>202.683</b>	<b>277</b>	<b>237</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
VVS og blikkenslager.....		11.776		
Tag, tagrender og facadeafrensning.....		57.706		
Maler, fælleslokale.....		16.850		
Kloakservice inkl brønd.....		2.500		
Varmeanlæg, serviceaftale.....		27.873		
Asfaltreparationer.....		4.375		
Diverse materialer.....		3.002		
Budgetpost.....			200	200
		<b>124.082</b>	<b>200</b>	<b>200</b>



**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17**

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) i tkr.	Budget 2017/18 (ej revideret) i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Opførsel af nyt cykelskur.....		82.991		
Budgetpost.....			0	0
		<b>82.991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		108.000	108	110
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.375	16	17
Varmeregnskabshonorar.....		15.210	16	16
Porto, depotgebyr og PBS m.v.....		7.652	10	10
		<b>147.237</b>	<b>150</b>	<b>153</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.750	23	23
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.797	10	10
Valuarvurdering.....		18.750	19	19
IT-udgifter.....		5.464	3	5
Antenneregnskab.....	<b>17</b>	3.384	0	0
Komfur og opvaskemaskine til fællesrum.....		8.500	0	0
		<b>61.645</b>	<b>55</b>	<b>57</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>8</b>			
Renteindtægter bank.....		2.396	2	1
Renteindtægter obligationer.....		11.653	15	0
Investeringsforeningsbeviser, udbytter.....		28.002	37	25
Kursgevinster og regulering værdipapirer.....		18.827	0	0
		<b>60.878</b>	<b>54</b>	<b>26</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		775.205	777	479
Rentestøtte.....		-266.447	-266	-2
Indeksregulering af indeksslån, modregnet afdrag....		-2.620	0	0
		<b>506.138</b>	<b>510</b>	<b>477</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.7.2016.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2017.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.7.2016.....		34.095.415	30.095
Årets opskrivning.....		7.000.000	4.000
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2017.....</b>		<b>41.095.415</b>	<b>34.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2017.....</b>		<b>87.000.000</b>	<b>80.000</b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 27.9.2017 af Mægler Team Erhverv ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 udgør kr 57.000.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,50 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.</p> <p>Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,50 pct til 5,00 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,09 til kr. 7,14.</p> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>			
<b>Inventar og driftsmateriel</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.7.2016.....		4.824	5
Kostpris pr. 30.6.2017.....		<b>4.824</b>	<b>5</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2016.....		4.824	0
Årets afskrivning.....		0	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2017.....		<b>4.824</b>	<b>5</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2017.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12</b>		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....		960.146	0
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		178.908	72
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....		0	630
Kassebeholdning.....		2.173	1
		<b>1.141.227</b>	<b>703</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2016.....	7.956.744	34.095.415	18.486.984
Årets opskrivning af ejendom.....		7.000.000	
Overført til andre reserver.....			-1.500.000
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.600.257
Indeksregulering af indeksslån.....			2.620
Overført restandel af årets resultat.....			-454.077
<b>Saldo pr. 30.6.2017.....</b>	<b>7.956.744</b>	<b>41.095.415</b>	<b>18.135.784</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>14</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforrin- gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2016.....		5.000.000	0
Overført fra "overført resultat".....		1.500.000	0
<b>Saldo pr. 30.6.2017.....</b>		<b>6.500.000</b>	<b>0</b>



**NOTER TIL BALANCEN**

	<b>Note</b>				
	<b>15</b>				
	Restgæld 1.7.2016	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2017	Kursværdi 30.6.2017
1. NYK 2,5% støttet lån	253.860	253.860	55.440	0	0
2. NYK 2,5% støttet lån	897.962	897.962	216.985	0	0
3. NYK 2,5% støttet lån	86.750	58.529	8.046	28.221	31.110
1-3. Modtaget støtte byfornyelseslån			-266.447		
4. NYK -0,1% F1	1.500.000	0	12.924	1.500.000	1.502.077
5. NYK 2,8% F10	14.232.633	389.906	481.810	13.842.727	15.579.019
	<b>16.971.205</b>	<b>1.600.257</b>	<b>508.758</b>	<b>15.370.948</b>	<b>17.112.206</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

**1. NYK 2,5% støttet lån**

Delvist støttet kontant indeksslån, der er tilbagebetalt den 31.12.2016

**2. NYK 2,5% støttet lån**

Delvist støttet kontant indeksslån, der er tilbagebetalt den 31.12.2016

**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 -0,1% F1**

Afdragsfrit F1-lån, hvor der betales en fast årlig rente på -0,086%, der er låst fast frem til 1.4.2018, 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 1.1.2022, hvor fastrente perioden skal genforhandles.

**Gældsforpligtelser**

**16**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 14.941.908 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Antenneregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		93.840	209
Afholdte antenneudgifter.....		97.224	211
		<b>-3.384</b>	<b>-2</b>
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		3.384	2
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varmeregnskab</b>	<b>18</b>		
Indbetalt a conto.....		145.663	136
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		115.851	149
		<b>29.812</b>	<b>-13</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>19</b>		
L.K. Anlæg.....		0	37
OJ Ejendomsservice.....		2.500	8
Greve Fjernvarme.....		15.901	34
Elektricitet.....		2.217	4
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.375	16
Øvrige gældsposter.....		3.095	1
		<b>40.088</b>	<b>101</b>

**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 modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 21.980.810,46, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger.....	54	3.796,00
	<b>54</b>	<b>3.796,00</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

**Kr. pr. m<sup>2</sup>  
andel**

Offentlig ejendomsvurdering.....	15.016
Valuarvurdering.....	22.919
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.507
Foreslået andelsværdi.....	17.241
Reserver uden for andelsværdi.....	1.712

**Kr./ m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	720
--	-----

**Omkostninger m.v. i pct**

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	6
Øvrige omkostninger.....	30
Finansielle poster, netto.....	14
Afdrag.....	49
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>98</b>



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2014 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		67.187.943	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.370.948		
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.112.206	-1.741.258	
		<u>65.446.685</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2017</b>			
	65.446.685		
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>	<u>7.956.744</u>	<b>8,23</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3.11.2016)			7,34

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	1.051.260
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.306.270
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.306.270
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.306.270
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.306.270
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	1.051.260
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.561.279
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	1.051.260
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	1.051.260
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	1.051.260
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	1.051.260
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.306.270
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.306.270
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.306.270
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.306.270
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	1.051.260
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.561.279
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	1.051.260

**NOTER TIL BALANCEN**

			Note	2016/17 i kr.
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
12	Lærkehegnet 38	58,64	127.808	1.051.260
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808	1.051.260
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808	1.051.260
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811	1.306.270
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811	1.306.270
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808	1.051.260
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811	1.306.270
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811	1.306.270
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808	1.051.260
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811	1.306.270
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811	1.306.270
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808	1.051.260
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808	1.051.260
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811	1.306.270
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811	1.306.270
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808	1.051.260
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811	1.306.270
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811	1.306.270
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808	1.051.260
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811	1.306.270
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811	1.306.270
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808	1.051.260
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811	1.306.270
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811	1.306.270
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811	1.306.270
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824	1.314.602
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808	1.051.260
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811	1.306.270
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811	1.306.270
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808	1.051.260
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811	1.306.270
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811	1.306.270
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808	1.051.260
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811	1.306.270
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811	1.306.270
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808	1.051.260
	Afrunding		-3	-25
		<b>3795,99</b>	<b>7.956.744</b>	<b>65.446.685</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2017
Seneste regnskabsperiode	2016/17

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

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

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 <sup>2</sup>			

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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.000.000	22.907
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	6.500.000	1.711
		%	
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		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	720
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	282	354	302

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	17.232
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.505
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>20.737</b>

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	11	54	33
M2	0	45	22
M3	11	99	55

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	618	941	421

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 176.23.83.63

2017-12-14 14:57:10Z

NEM ID 

## Maja Sandborg Enestrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-822250154924

IP: 176.23.84.116

2017-12-14 19:11:14Z

NEM ID 

## Jette Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576093295465

IP: 176.23.14.227

2017-12-17 13:32:30Z

NEM ID 

## Lizette Falk Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-752513270336

IP: 176.23.16.66

2017-12-17 19:21:10Z

NEM ID 

## Svend Erik Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-332715618924

IP: 80.62.117.235

2017-12-18 09:01:54Z

NEM ID 

## Christian Parby

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 91.215.163.163

2017-12-18 09:11:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XOFYL-K4LZO-OD7ZK-EVJT5-5EABQ-Z1LCE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>