

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2017 - 30.6.2018

27. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
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.laerkehegnet2.dk

Bestyrelse:

Svend-Erik Jensen	formand
Jette Poulsen	næstformand/kasserer
Maja Enestrøm	sekretær
Lizette Falk	
Solvejg Breinholt	
Anni Mortensen	

Suppleant:

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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 25/10/2018

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Christian Parby

Greve, den 25/10/2018

Bestyrelsen

Svend-Erik Jensen
Formand

Jette Poulsen

Maja Enestrøm

Lizette Falk

Solvejg Breinholt

Anni Mortensen

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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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.

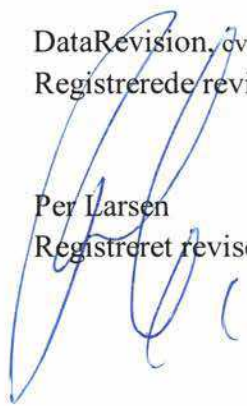
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 25/10/2018

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 640. af 30. maj 2018, 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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2017 - 30. JUNI 2018

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift.....		2.597.199	2.734	2.461
Havebidrag.....		48.600	49	49
Øvrige indtægter.....		1.174	0	0
Indtægter i alt.....		2.646.973	2.782	2.509
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	247.674	249	250
Forbrugsafgifter.....	2	268.861	335	300
Renholdelse.....	3	215.332	237	232
Vedligeholdelse, løbende.....	4	95.340	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	168.134	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	152.378	153	154
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	66.099	57	57
Omkostninger i alt.....		1.213.818	1.230	1.193
Resultat før finansielle poster.....		1.433.155	1.553	1.317
Finansielle indtægter.....	8	16.482	26	16
Finansielle omkostninger.....	9	482.915	477	463
Finansielle poster, netto.....		466.433	451	447
Årets resultat.....		966.722	1.102	869
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		429.040	429	412
Indeksregulering af indeksslån.....		56	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		537.626	673	457
Disponeret i alt.....		966.722	1.102	869

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Aktiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 19.9.2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 57.000.000	10	88.000.000	87.000
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	0
Anlægsaktiver.....		88.000.000	87.000
Tilgodehavende boligafgift.....		11.090	11
Forudbetalte omkostninger.....		36.268	35
Varmeregnskab, afsluttet.....		0	1
Tilgodehavende forsikringskade.....		28.497	0
Øvrige tilgodehavender.....		0	11
Tilgodehavender.....		75.855	59
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi.....		974.434	980
Værdipapirer.....		974.434	980
Likvide beholdninger.....	12	2.800.406	1.141
Omsætningsaktiver.....		3.850.695	2.180
Aktiver.....		91.850.695	89.180

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Passiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		42.095.415	41.095
Overført resultat m.v.....		19.102.507	18.136
	13	69.154.666	67.188
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.500.000	6.500
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	6.500.000	6.500
Egenkapital.....		75.654.666	73.688
Prioritetsgæld.....	15	14.941.908	15.371
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.112.047	51
Varmeregnskab, igangværende.....	18	42.597	30
Øvrig gæld.....	19	99.477	40
Gældsforpligtelser.....	16	16.196.029	15.492
Passiver.....		91.850.695	89.180
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		179.500	179	180
Forsikringer.....		68.174	69	71
		247.674	249	250
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		134.532	200	160
Renovation.....		107.447	110	111
Elforbrug fællesarealer.....		26.882	25	28
		268.861	335	300
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		51.956	50	55
Havearbejde og snerydning.....		149.188	152	152
Rydning af træer/buske mv på fællesarealer.....		14.188	25	25
Container og storskrald.....		0	10	0
		215.332	237	232
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		18.131		
Elektriker.....		1.619		
Låseservice.....		3.450		
Varmeanlæg.....		14.347		
Anlæg af fliser og cykelstativer.....		28.393		
Diverse materialer.....		3.381		
Skitseprojekt haveskab.....		6.000		
Selvrisiko og egenbetaling forsikringskade.....		20.019		
Budgetpost.....			200	200
		95.340	200	200

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Opsætning af cykelskure og skur i containergård....		168.134		
Budgetpost.....			0	0
		168.134	0	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		110.000	110	111
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.938	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.000	17	17
Varmeregnskabshonorar.....		15.590	16	16
Porto, depotgebyr, LEI og nets m.v.....		6.850	10	10
		152.378	153	154
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		22.500	23	23
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		9.065	10	10
Valuarvurdering.....		18.750	19	19
IT-udgifter.....		13.092	5	5
Antenneregnskab.....	17	2.692	0	0
		66.099	57	57
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		2.044	1	1
Investeringsforeningsbeviser, udbytter.....		14.438	25	15
		16.482	26	16
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		480.121	479	463
Rentestøtte.....		-3.136	-2	0
Kursregulering værdipapirer.....		5.986	0	0
Indeksregulering af indeksslån, modregnet afdrag....		-56	0	0
		482.915	477	463

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev	10		
Kostpris pr. 1.7.2017.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2018.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.7.2017.....		41.095.415	34.095
Årets opskrivning.....		1.000.000	7.000
Opskrivninger pr. 30.6.2018.....		42.095.415	41.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2018.....		88.000.000	87.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 19.9.2018 af Mægler Team Erhverv ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 57.000.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,51 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 4,51 pct til 5,01 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,11 til kr. 7,40.</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>			
Inventar og driftsmateriel	11		
Kostpris pr. 1.7.2017.....		4.824	5
Kostpris pr. 30.6.2018.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2017.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2018.....		4.824	5
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2018.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Likvide beholdninger	12		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....		2.602.447	960
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		193.529	179
Kassebeholdning.....		4.430	2
		2.800.406	1.141
Egenkapital	13		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2017.....	7.956.744	41.095.415	18.135.785
Årets opskrivning af ejendom.....		1.000.000	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			429.040
Indeksregulering af indeksslån.....			56
Overført restandel af årets resultat.....			537.626
Saldo pr. 30.6.2018.....	7.956.744	42.095.415	19.102.507
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforin- gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2017.....		6.500.000	0
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 30.6.2018.....		6.500.000	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	15				
	Restgæld 1.7.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2018	Kursværdi 30.6.2018
1. NYK 2,5% støttet lån	28.221	28.221	3.301	0	0
1. Modtaget støtte byfornyelseslån			-3.136		
2. NYK -0,1% F1	1.500.000	0	8.485	1.500.000	1.501.009
3. NYK 2,8% F10	13.842.727	400.819	468.335	13.441.908	14.866.958
	<u>15.370.948</u>	<u>429.040</u>	<u>476.985</u>	<u>14.941.908</u>	<u>16.367.967</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK 2,5% støttet lån

Delvist støttet kontant indekslån, hvor staten betaler 95% af alle renter mv som støtte. Lånet er tilbagebetalt den 31.12.2017.

2. NYK -0,1% F1

Afdragsfrit F1-lån, hvor der betales en fast årlig rente på -0,0791%, der er låst fast frem til 1.4.2019, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed indtil 31.12.2019

3. 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. Lånet er tilbagebetalt i år 2042

Gældsforpligtelser

16

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 14.529.870 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Antenneregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		95.664	94
Afholdte antenneudgifter.....		98.356	97
		-2.692	-3
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		2.692	3
		0	0
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		153.550	146
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		110.953	116
		42.597	30
Øvrig gæld	19		
Greve VVS.....		50.912	0
Nico og Co ApS, ejendomsservice.....		3.500	3
Greve Fjernvarme.....		0	16
Reci, varmeanlæg.....		12.213	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		12.352	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.000	16
Øvrige gældsposter.....		3.500	3
		99.477	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 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:

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

Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m²
 andel**

Offentlig ejendomsvurdering.....	15.016
Valuarvurdering.....	23.182
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.252
Foreslået andelsværdi.....	17.842
Reserver uden for andelsværdi.....	1.712

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	684
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	12
Øvrige omkostninger.....	45
Finansielle poster, netto.....	22
Afdrag.....	20
	100

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 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		69.154.666	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.941.908		
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.367.967	-1.426.059	
		<u>67.728.607</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2018

	<u>67.728.607</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	7.956.744	8,51

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14.11.2017) 8,23

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	1.087.915
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.351.815
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.351.815
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.351.815
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.351.815
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	1.087.915
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.615.716
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	1.087.915
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	1.087.915
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	1.087.915
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	1.087.915
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.351.815
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.351.815
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.351.815
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.351.815
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	1.087.915
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.615.716
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	1.087.915

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2017/18 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
12	Lærkehegnet 38	58,64	127.808	1.087.915
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808	1.087.915
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808	1.087.915
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811	1.351.815
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811	1.351.815
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808	1.087.915
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811	1.351.815
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811	1.351.815
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808	1.087.915
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811	1.351.815
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811	1.351.815
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808	1.087.915
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808	1.087.915
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811	1.351.815
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811	1.351.815
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808	1.087.915
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811	1.351.815
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811	1.351.815
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808	1.087.915
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811	1.351.815
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811	1.351.815
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808	1.087.915
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811	1.351.815
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811	1.351.815
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811	1.351.815
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824	1.360.438
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808	1.087.915
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811	1.351.815
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811	1.351.815
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808	1.087.915
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811	1.351.815
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811	1.351.815
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808	1.087.915
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811	1.351.815
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811	1.351.815
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808	1.087.915
	Afrunding		-3	-26
		3795,99	7.956.744	67.728.607

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2018
Seneste regnskabsperiode	2017/18

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 ?	
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

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

		Gns kr pr m ²	
		Kr	m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.000.000	23.170
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	6.500.000	1.711
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	%	
		7%	

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	Opkrævet for juni 2018	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	648
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	354	302	255

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	17.833
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.250
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.083

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	54	33	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	45	22	44
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	99	55	69

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 ² (sidste 3 år).....	941	421	113

PENNEO

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

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

Christian Parby

Administrator

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 91.215.xxx.xxx

2018-12-06 13:54:38Z

NEM ID 

Maja Sandborg Enestrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-822250154924

IP: 80.163.xxx.xxx

2018-12-06 15:28:41Z

NEM ID 

Svend Erik Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-332715618924

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-12-06 15:58:02Z

NEM ID 

Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 195.215.xxx.xxx

2018-12-06 16:51:08Z

NEM ID 

Jette Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576093295465

IP: 212.130.xxx.xxx

2018-12-08 09:45:02Z

NEM ID 

Anni Hanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-145178683234

IP: 80.198.xxx.xxx

2018-12-09 16:07:20Z

NEM ID 

Lizette Falk Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-752513270336

IP: 80.167.xxx.xxx

2018-12-09 18:36:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VJ0J-FD18N-Y2F8I-A0PO0-0L6UO-F5EEP

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 tidsstempelt 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>. 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>