

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2018 - 30.6.2019

28. 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.lærkehegnet2.dk

Bestyrelse:

Ann Hamstrup	formand
Anni Mortensen	næstformand
Jette Poulsen	kasserer
Solvejg Klaris-Jensen	

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 / 2019

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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 8/11/2019

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Christian Parby

Greve, den 8/11/2019

Bestyrelsen

Ann Hamstrup
Formand

Anni Mortensen

Jette Poulsen

Solvejg Klaris-Jensen

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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 8/11/2019

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 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 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 2018 - 30. JUNI 2019

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift, nedsat med tkr 90 ved ensretning.....		2.415.505	2.461	2.371
Havebidrag, ophørt.....		24.375	49	0
Indtægter i alt.....		2.439.880	2.509	2.371
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	251.162	250	254
Forbrugsafgifter.....	2	262.613	300	290
Renholdelse.....	3	190.516	232	232
Vedligeholdelse, løbende.....	4	184.757	200	500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	154.145	154	160
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	53.506	57	61
Omkostninger i alt.....		1.096.699	1.193	1.496
Resultat før finansielle poster.....		1.343.181	1.317	874
Finansielle indtægter.....	8	33.180	16	15
Finansielle omkostninger.....	9	440.653	463	426
Finansielle poster, netto.....		407.473	447	411
Årets resultat.....		935.708	869	463
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		500.000	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		412.039	412	463
Overført restandel af årets resultat.....		23.669	457	0
Disponeret i alt.....		935.708	869	463

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Aktiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 25.9.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 57.000.000	10	90.000.000	88.000
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	0
Anlægsaktiver.....		90.000.000	88.000
Tilgodehavende boligafgift.....		0	11
Mellemregning igangværende salg.....		7.500	0
Forudbetalte omkostninger.....		57.914	36
Tilgodehavende forsikringsskade.....		0	28
Tilgodehavender.....		65.414	76
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi.....		991.258	974
Værdipapirer.....		991.258	974
Likvide beholdninger.....	12	2.217.798	2.800
Omsætningsaktiver.....		3.274.470	3.851
Aktiver.....		93.274.470	91.851

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Passiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		44.095.415	42.095
Overført resultat m.v.....		16.875.514	19.103
	13	68.927.673	69.155
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		9.162.702	6.500
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		500.000	0
Andre reserver.....	14	9.662.702	6.500
Egenkapital.....		78.590.375	75.655
Prioritetsgæld.....	15	14.529.869	14.942
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.874	1.112
Varmeregnskab, igangværende.....	18	67.150	43
Øvrig gæld.....	19	85.202	99
Gældsforpligtelser.....	16	14.684.095	16.196
Passiver.....		93.274.470	91.851
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		179.500	180	180
Forsikringer.....		71.662	71	74
		251.162	250	254
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		135.711	160	155
Renovation.....		108.679	111	110
Elforbrug fællesarealer.....		18.223	28	25
		262.613	300	290
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		42.000	55	55
Havearbejde og snerydning.....		148.516	152	152
Rydning af træer/buske mv på fællesarealer.....		0	25	25
		190.516	232	232
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		5.724		
Elektriker og elartikler.....		11.388		
Låseservice.....		929		
Vinduer til fælleslokale og facadedøre.....		58.437		
Varmeanlæg.....		39.692		
Udskiftning af skruer og bolte på altangitre.....		21.804		
Asfaltarbejde.....		28.953		
Opmaling af hvide striber i vejen.....		4.375		
Opretning af fliser.....		4.859		
Fælleslokale, HV.....		4.666		
Skitseprojekt haveskab.....		3.930		
Budgetpost.....			200	500
		184.757	200	500

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Budgetpost.....		0	0	0
		0	0	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		111.000	111	114
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.250	17	18
Varmeregnskabshonorar.....		15.980	16	17
Porto, depotgebyr, LEI og nets m.v.....		9.915	10	11
		154.145	154	160
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		26.250	23	27
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.561	10	10
Valuarvurdering, 2017/18.....		18.750	19	19
IT-udgifter.....		3.098	5	5
Antenneregnskab.....	17	-1.153	0	0
		53.506	57	61
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		1.678	1	0
Investeringsforeningsbeviser, udbytter.....		14.677	15	15
Kursregulering værdipapirer.....		16.825	0	0
		33.180	16	15
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		440.653	463	426
		440.653	463	426

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev	10		
Kostpris pr. 1.7.2018.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2019.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.7.2018.....		42.095.415	41.095
Årets opskrivning.....		2.000.000	1.000
Opskrivninger pr. 30.6.2019.....		44.095.415	42.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2019.....		90.000.000	88.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 25.9.2019 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 57.000.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 4,25 pct til 4,75 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,19 til kr. 7,32.</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. 1.7.2018.....		4.824	5
Kostpris pr. 30.6.2019.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2018.....		4.824	5
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2019.....		4.824	5
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2019.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Likvide beholdninger	12		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....		2.004.269	2.602
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		208.355	194
Kassebeholdning.....		5.174	4
		2.217.798	2.800
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2018.....	7.956.744	42.095.415	19.102.508
Årets opskrivning af ejendom.....		2.000.000	
Overført til andre reserver.....			-2.662.702
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			412.039
Overført restandel af årets resultat.....			23.669
Saldo pr. 30.6.2019.....	7.956.744	44.095.415	16.875.514
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforrin- gelses	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2018.....		6.500.000	0
Overført fra "overført resultat".....		2.662.702	500.000
Saldo pr. 30.6.2019.....		9.162.702	500.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	15				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.7.2018			30.6.2019	30.6.2019
1. NYK -0,1% F1	1.500.000	0	6.102	1.500.000	1.501.987
2. NYK 2,8% F10	13.441.908	412.039	434.551	13.029.869	14.226.948
	<u>14.941.908</u>	<u>412.039</u>	<u>440.653</u>	<u>14.529.869</u>	<u>15.728.935</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK -0,1% F1

Afdragsfrit F1-lån, hvor der betales en fast årlig rente på -0,1354%, der er låst fast frem til 1.4.2020, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed indtil 31.12.2019

2. 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 14.066.834 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Antenneregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		105.078	96
Afholdte antenneudgifter.....		103.925	98
		1.153	-3
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		-1.153	3
		0	0
Varmeregnskab	18		
Indbetalt a conto.....		152.550	154
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		85.400	111
		67.150	43
Øvrig gæld	19		
Greve VVS.....		0	51
Nico og Co ApS, ejendomsservice.....		3.500	4
Krintel Entreprise ApS, døre/vinduer.....		58.437	0
Reci, varmeanlæg.....		0	12
Ørsted A/S, elektricitet.....		2.065	12
Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde.....		0	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.250	17
Øvrige gældsposter.....		3.950	4
		85.202	99

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.....	23.709
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.006
Foreslået andelsværdi.....	17.842
Reserver uden for andelsværdi.....	2.545

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	636
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	48
Finansielle poster, netto.....	21
Afdrag.....	22
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	99
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 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		68.927.673	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.529.869		
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.728.935	-1.199.066	
		<u>67.728.607</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2019			
	<u>67.728.607</u>		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		<u>7.956.744</u>	8,51
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13.11.2018)			8,51

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	2018/19 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	30.6.2019
Seneste regnskabsperiode	2018/19

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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.000.000	23.697
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.662.702	2.544
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	11%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	624
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	302	255	246

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	17.833
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.004
K3	Teknisk andelsværdi.....	20.837

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	33	25	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	22	44	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	55	69	49

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	421	113	108

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/dirigent

På vegne af: Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-12-05 14:46:26Z

NEM ID 

Ann Agnes Just Larsen Hamstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lærkehegnet II

Serienummer: PID:9208-2002-2-161505958703

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-12-05 15:30:42Z

NEM ID 

Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lærkehegnet II

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-12-05 16:39:35Z

NEM ID 

Anni Hanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lærkehegnet II

Serienummer: PID:9208-2002-2-145178683234

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-12-07 16:09:53Z

NEM ID 

Jette Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lærkehegnet II

Serienummer: PID:9208-2002-2-576093295465

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-12-07 20:19:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UN7KE-2KKL6-0PT3G-071A0-XHNYC-HVYGI

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>. 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>