

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2019 - 30.6.2020**

**29. 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:** Ann Hamstrup formand  
Anni Mortensen næstformand  
Jette Poulsen kasserer  
Solvejg Klaris-Jensen  
Daniel Regin 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 / 2020**

**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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

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 18/11/2020

### Administrator

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

Greve, den 18/11/2020

### Bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Ann Hamstrup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anni Mortensen

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

\_\_\_\_\_  
Solvejg Klaris-Jensen

\_\_\_\_\_  
Daniel Regin 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 2019 – 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 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.

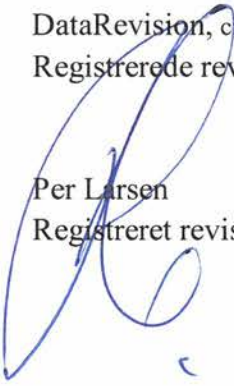
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

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 18/11/2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 19 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. 300 af 26. marts 2019 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 20. 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 2019 - 30. JUNI 2020

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.370.506	2.371	2.371
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.370.506</b>	<b>2.371</b>	<b>2.371</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	244.884	254	250
Forbrugsafgifter.....	2	271.207	290	293
Renholdelse.....	3	207.611	232	222
Vedligeholdelse, løbende.....	4	409.715	500	650
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	889.787	817	0
Foreningsomkostninger.....	6	156.351	160	162
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	46.244	61	53
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>2.225.799</b>	<b>2.313</b>	<b>1.630</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>144.707</b>	<b>57</b>	<b>740</b>
Finansielle indtægter.....		0	15	0
Finansielle omkostninger.....	8	433.035	426	425
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>433.035</b>	<b>411</b>	<b>425</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>-288.328</b>	<b>-354</b>	<b>315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		-500.000	-500	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		463.286	463	515
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		0	0	0
Indeksregulering af indeksslån.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-251.614	-317	-200
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>-288.328</b>	<b>-354</b>	<b>315</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019/20 i kr.</b>	<b>2018/19 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 21.6.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 57.000.000	<b>9</b>	95.000.000	90.000
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>95.000.000</b>	<b>90.000</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		4.728	0
Mellemregning igangværende salg.....		0	8
Forudbetalte omkostninger.....		57.784	58
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>62.512</b>	<b>65</b>
Investeringsforeningsbeviser, kursværdi - solgt.....		0	991
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>991</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>5.454.540</b>	<b>2.218</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>5.517.052</b>	<b>3.274</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>100.517.052</b>	<b>93.274</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019/20 i kr.</b>	<b>2018/19 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		49.095.415	44.095
Overført resultat m.v.....		15.329.267	16.876
	<b>11</b>	<b>72.381.426</b>	<b>68.928</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		10.920.622	9.163
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	500
<b>Andre reserver.....</b>	<b>12</b>	<b>10.920.622</b>	<b>9.663</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>83.302.048</b>	<b>78.590</b>
Prioritetsgæld.....	<b>13</b>	14.066.583	14.530
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.712.521	2
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	62.433	67
Øvrig gæld.....	<b>17</b>	359.882	85
Forudbetalt boligafgift.....		13.585	0
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>14</b>	<b>17.215.004</b>	<b>14.684</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>100.517.052</b>	<b>93.274</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>18</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>19</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>20</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20**

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		179.500	180	180
Forsikringer.....		65.384	74	70
		<b>244.884</b>	<b>254</b>	<b>250</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Vandafgift.....		129.493	155	135
Renovation.....		123.411	110	138
Elforbrug fællesarealer.....		18.303	25	20
		<b>271.207</b>	<b>290</b>	<b>293</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		57.898	55	60
Havearbejde og snerydning.....		149.713	152	152
Rydning af træer/buske mv på fællesarealer.....		0	25	10
		<b>207.611</b>	<b>232</b>	<b>222</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
VVS og blikkenslager.....		16.254		
Rensning af tagrender.....		42.550		
Elektriker og elartikler.....		1.630		
Murer.....		736		
Låseservice.....		5.798		
Tømrer og snedker.....		10.162		
26 stk Velfac døre inkl montage.....		305.094		
Varmeanlæg.....		27.491		
Budgetpost.....			500	650
		<b>409.715</b>	<b>500</b>	<b>650</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20**

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Ny fjernvarmeunit og ny veksler.....		337.000		
Ny ekstra stikledning til fjernvarme.....		325.300		
Nyt spædevandsanlæg.....		18.750		
Molok - nedgravede containere.....		208.737		
Budgetpost.....			817	0
		<b>889.787</b>	<b>817</b>	<b>0</b>
På den ordinære generalforsamling 28/11/2019 blev forslag 5 b og 5 c vedtaget				
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		114.000	114	117
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.500	18	18
Varmeregnskabshonorar.....		16.380	17	17
Porto, depotgebyr, LEI og nets m.v.....		8.471	11	10
		<b>156.351</b>	<b>160</b>	<b>162</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250	27	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.322	10	10
Valuarvurdering, 2018/19.....		17.500	19	19
IT-udgifter.....		3.934	5	5
Antenneregnskab.....	<b>15</b>	-762	0	0
		<b>46.244</b>	<b>61</b>	<b>53</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>8</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		425.873	426	420
Kursregulering værdipapirer - solgt.....		4.340	0	0
Renteudgifter bank, negative renter.....		2.822	0	5
		<b>433.035</b>	<b>426</b>	<b>425</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev</b>	<b>9</b>		
Kostpris pr. 1.7.2019.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2020.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.7.2019.....		44.095.415	42.095
Årets opskrivning.....		5.000.000	2.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2020.....</b>		<b>49.095.415</b>	<b>44.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2020.....</b>		<b>95.000.000</b>	<b>90.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 21.6.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 57.000.000.

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.

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 10 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,26 til kr. 7,74.

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....		4.453.011	2.004
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		999.956	208
Kassebeholdning.....		1.573	5
		<b>5.454.540</b>	<b>2.218</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2019.....	7.956.744	44.095.415	16.875.515
Årets opskrivning af ejendom.....		5.000.000	
Overført til andre reserver.....			-1.757.920
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			463.286
Overført restandel af årets resultat.....			-251.614
<b>Saldo pr. 30.6.2020.....</b>	<b>7.956.744</b>	<b>49.095.415</b>	<b>15.329.267</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>12</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2019.....		9.162.702	500.000
Overført fra "overført resultat".....		1.757.920	-500.000
<b>Saldo pr. 30.6.2020.....</b>		<b>10.920.622</b>	<b>0</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	<b>Note</b>				
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>13</b>				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.7.2019			30.6.2020	30.6.2020
1. NYK -0,3% F1	1.500.000	39.714	4.937	1.460.286	1.478.528
2. NYK 2,8% F10	13.029.869	423.572	420.936	12.606.297	13.358.785
	<u>14.529.869</u>	<u>463.286</u>	<u>425.873</u>	<u>14.066.583</u>	<u>14.837.313</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

**1. NYK -0,3% F1**

F1-lån med afdrag, hvor der betales en fast årlig rente på -0,2754%, der er låst fast frem til 1.4.2021, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Lånet er tilbagebetalt i år 2039

**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**

**14**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.551.363 langfristede gældsforpligtelser.  
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
<b>Antenneregnskab</b>	<b>15</b>		
Indbetalt a conto.....		114.738	105
Afholdte antenneudgifter.....		113.976	104
		<b>762</b>	<b>1</b>
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		-762	-1
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varmeregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		154.065	153
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		91.632	85
		<b>62.433</b>	<b>67</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>17</b>		
Nico og Co ApS, ejendomsservice.....		3.611	4
Greve Fjernvarme, ny ekstra stikledning - inkl tilbagehold.....		325.300	0
Greve Fjernvarme, maj 2020.....		7.628	0
Krintel Entreprise ApS, døre/vinduer.....		0	58
Ørsted A/S, elektricitet.....		2.900	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.500	17
Øvrige gældsposter.....		2.943	4
		<b>359.882</b>	<b>85</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>18</b>		
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**

**19**

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.....	25.026
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.082
Foreslået andelsværdi.....	18.865
Reserver uden for andelsværdi.....	2.877

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

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	624
--	-----

**Omkostninger m.v. i pct**

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	42
Øvrige omkostninger.....	30
Finansielle poster, netto.....	14
Afdrag.....	15
	<b>100</b>

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>100</b>
---	------------

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2019/20 i kr.	2014 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>20</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		72.381.426	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.066.583		
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.837.313	-770.730	
		<u>71.610.696</u>	

**Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2020**

	<u>71.610.696</u>	
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>	7.956.744	<b>9,00</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.11.2019)

8,51

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	1.150.272
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.429.299
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.429.299
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.429.299
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.429.299
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	1.150.272
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.708.326
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	1.150.272
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	1.150.272
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	1.150.272
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	1.150.272
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.429.299
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.429.299
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.429.299
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.429.299
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	1.150.272
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.708.326
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	1.150.272

**NOTER TIL BALANCEN**

			Note	2019/20 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	1.150.272
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808	1.150.272
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808	1.150.272
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811	1.429.299
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811	1.429.299
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808	1.150.272
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811	1.429.299
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811	1.429.299
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808	1.150.272
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811	1.429.299
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811	1.429.299
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808	1.150.272
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808	1.150.272
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811	1.429.299
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811	1.429.299
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808	1.150.272
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811	1.429.299
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811	1.429.299
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808	1.150.272
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811	1.429.299
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811	1.429.299
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808	1.150.272
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811	1.429.299
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811	1.429.299
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811	1.429.299
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824	1.438.416
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808	1.150.272
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811	1.429.299
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811	1.429.299
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808	1.150.272
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811	1.429.299
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811	1.429.299
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808	1.150.272
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811	1.429.299
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811	1.429.299
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808	1.150.272
	Afrunding		-3	-27
		<b>3795,99</b>	<b>7.956.744</b>	<b>71.610.696</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2020
Seneste regnskabsperiode	2019/20

### 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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 ?	
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	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr	95.000.000	Gns kr pr m <sup>2</sup> 25.013
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		10.920.622	2.875
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....		% 11%	

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1	X	
G2		X
G3		X

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2020	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	624
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J	255	246	-76

	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	18.855
K2	3.080
K3	<b>21.935</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	25	49	108
M2	44	0	234
M3	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>342</b>

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

	%
P	82%

	Forrige år	Sidste år	I år
R	113	108	122