

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2020 - 30.6.2021

30. 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
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 / 2021

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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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 15/11/2021

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Christian Parby

Greve, den 15/11/2021

Bestyrelsen

Ann Hamstrup
Formand

Anni Mortensen

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 2020 – 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 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.

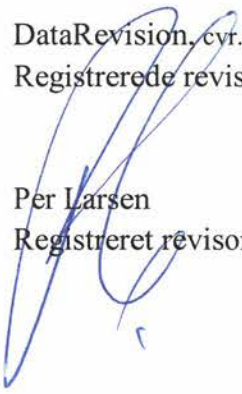
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 15/11/2021

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 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.

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 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 reservede 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 20 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 21. 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 2020 - 30. JUNI 2021

		Realiseret 2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.370.506	2.371	2.371
Indtægter i alt.....		2.370.506	2.371	2.371
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	241.745	250	250
Forbrugsafgifter.....	2	298.865	293	313
Renholdelse.....	3	212.418	222	227
Vedligeholdelse, løbende.....	4	385.588	650	500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0	2.452
Foreningsomkostninger.....	6	157.689	162	161
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	39.054	53	53
Omkostninger i alt.....		1.335.359	1.630	3.956
Resultat før finansielle poster.....		1.035.147	740	-1.585
Finansielle indtægter.....	8	116.379	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	902.214	425	177
Finansielle poster, netto.....		785.835	425	177
Årets resultat.....		249.312	315	-1.762
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kursgevinst og udgifter ved låneomlægning.....		-172.113	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		491.419	515	422
Overført restandel af årets resultat.....		-69.994	-200	-2.184
Disponeret i alt.....		249.312	315	-1.762

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

Aktiver	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 21.6.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2020 udgør kr. 57.000.000	10	95.000.000	95.000
Anlægsaktiver.....		95.000.000	95.000
Tilgodehavende boligafgift.....		1.274	5
Mellemregning igangværende salg.....		7.500	0
Forudbetalte omkostninger.....		59.738	58
Tilgodehavender.....		68.512	63
Likvide beholdninger.....	11	2.606.728	5.455
Omsætningsaktiver.....		2.675.240	5.517
Aktiver.....		97.675.240	100.517

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

Passiver	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Andelsindskud.....		7.956.744	7.957
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		49.095.415	49.095
Overført resultat m.v.....		15.765.249	15.329
	12	72.817.408	72.381
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		10.733.952	10.921
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	13	10.733.952	10.921
Egenkapital.....		83.551.360	83.302
Prioritetsgæld.....	14	13.991.888	14.067
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		70.656	2.713
Varmeregnskab, igangværende.....	17	16.666	62
Øvrig gæld.....	18	41.170	360
Forudbetalt boligafgift.....		0	14
Mellemregning med administrator.....		3.500	0
Gældsforpligtelser.....	15	14.123.880	17.215
Passiver.....		97.675.240	100.517
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Budget 2021/22 i tkr. (ej revideret)
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		179.500	180	180
Forsikringer.....		62.245	70	70
		241.745	250	250
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		145.384	135	155
Renovation.....		136.738	138	138
Elforbrug fællesarealer.....		16.743	20	20
		298.865	293	313
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, inkl småreparationer.....		46.160	60	60
Havearbejde og snerydning.....		149.500	152	152
Rydning af træer/buske mv på fællesarealer.....		16.758	10	15
		212.418	222	227
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		5.525		
Rensning af tagrender.....		1.688		
Låseservice.....		1.536		
27 stk Velfac døre inkl montage - 53 stk i alt.....		299.735		
Kloakservice.....		2.400		
Nye varmfordelingsmålere.....		51.720		
Varmeanlæg.....		14.775		
Diverse materialer.....		1.016		
Fælleshus, ny opvaskemaskine.....		7.193		
Budgetpost.....			650	500
		385.588	650	500

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 (ej revideret) i tkr.	Budget 2021/22 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Udskiftning døre/vinduer - GF 18/3/2021.....		0		2.452
		0	0	2.452
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		117.500	117	120
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18	19
Varmeregnskabshonorar.....		16.790	17	12
Porto, depotgebyr og nets m.v.....		5.399	10	10
		157.689	162	161
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		15.400	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.252	10	10
Valuarvurdering, 2019/20.....		16.500	19	19
IT-udgifter.....		4.214	5	5
Antenneregnskab.....	16	688		
		39.054	53	53
Finansielle indtægter	8			
Kursgevinst ved låneomlægning.....		116.379		0
		116.379	0	0
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		839.084	420	172
Udgifter ved låneomlægning.....		55.734		0
Renteudgifter bank, negative renter.....		7.396	5	5
		902.214	425	177

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Ejendommen matr.nr. Greve by, Greve 15 et og 15 ev	10		
Kostpris pr. 1.7.2020.....		45.904.585	45.905
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2021.....		45.904.585	45.905
Opskrivninger pr. 1.7.2020.....		49.095.415	44.095
Årets opskrivning.....		0	5.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2021.....		49.095.415	49.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2021.....		95.000.000	95.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 21.6.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2020 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. 1,25 til kr. 8,00.

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	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Likvide beholdninger	11		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....		1.608.508	4.453
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto.....		997.564	1.000
Kassebeholdning.....		656	2
		2.606.728	5.455
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2020.....	7.956.744	49.095.415	15.329.267
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			186.670
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-172.113
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			491.419
Overført restandel af årets resultat.....			-69.994
Saldo pr. 30.6.2021.....	7.956.744	49.095.415	15.765.249
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2020.....		10.920.622	0
Overført fra "overført resultat".....		-186.670	0
Saldo pr. 30.6.2021.....		10.733.952	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	14				
	Restgæld 1.7.2020	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2021	Kursværdi 30.6.2021
1. NYK -0,3% F1	1.460.286	59.865	2.440	0	0
2. NYK 2,8% F10	12.606.297	325.442	305.413	0	0
2. NYK 2,8% F10			492.202		
3. NYK 0,8% kontantlån		106.112	39.029	13.991.888	13.209.414
	<u>14.066.583</u>	<u>491.419</u>	<u>839.084</u>	<u>13.991.888</u>	<u>13.209.414</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK -0,3% F1

Omlagt til lån nr 3 pr 31/3/2021

2. NYK 2,8% F10

Omlagt til lån nr 3 pr 31/3/2021 - der er beregnet renter for 1/4-31/12 med kr 492.202

3. NYK 0,8% kontantlån

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 0,7452% frem til år 2051, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.570.138 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Antenneregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		117.077	115
Afholdte antenneudgifter, Yousee grundpakke og Copydan.....		117.765	114
		-688	1
Overskud/underskud af antenneregnskab driftsført.....		688	-1
		0	0
Varmeregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		157.381	154
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		123.840	92
Afholdte omkostninger til energimærke.....		16.875	0
		16.666	62
Øvrig gæld	18		
Nico og Co ApS, ejendomsservice.....		3.500	4
Greve Fjernvarme, ny ekstra stikledning - inkl tilbagehold.....		0	325
Greve Fjernvarme, maj 2021.....		10.365	8
Ørsted A/S, elektricitet.....		1.870	3
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18
Øvrige gældsposter.....		7.435	3
		41.170	360

Eventualforpligtelser

19

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

20

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.....	25.026
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.016
Foreslået andelsværdi.....	19.389
Reserver uden for andelsværdi.....	2.828

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	624
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	15
Øvrige omkostninger.....	36
Finansielle poster, netto.....	30
Afdrag.....	19
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	100
---	------------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2014 i tkr.
Beregning af andelsværdi	21		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		72.817.408	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.991.888		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.209.414	782.474	
		<u>73.599.882</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 21.6.2020			
		<u>73.599.882</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		7.956.744	9,25
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.1.2021)			9,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
24	Lærkehegnet 2	58,64	127.808	1.182.224
27	Lærkehegnet 4	77,11	158.811	1.469.002
26	Lærkehegnet 6	77,11	158.811	1.469.002
25	Lærkehegnet 8	77,11	158.811	1.469.002
30	Lærkehegnet 10	77,11	158.811	1.469.002
29	Lærkehegnet 12	58,64	127.808	1.182.224
28	Lærkehegnet 14	96,16	189.814	1.755.780
23	Lærkehegnet 16	58,64	127.808	1.182.224
22	Lærkehegnet 18	58,64	127.808	1.182.224
21	Lærkehegnet 20	58,64	127.808	1.182.224
14	Lærkehegnet 22	58,64	127.808	1.182.224
17	Lærkehegnet 24	77,11	158.811	1.469.002
16	Lærkehegnet 26	77,11	158.811	1.469.002
15	Lærkehegnet 28	77,11	158.811	1.469.002
20	Lærkehegnet 30	77,11	158.811	1.469.002
19	Lærkehegnet 32	58,64	127.808	1.182.224
18	Lærkehegnet 34	96,16	189.814	1.755.780
13	Lærkehegnet 36	58,64	127.808	1.182.224

NOTER TIL BALANCEN

			2020/21
		Note	i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud
			Værdi pr. andel
12	Lærkehegnet 38	58,64	127.808
11	Lærkehegnet 40	58,64	127.808
4	Lærkehegnet 42	58,64	127.808
10	Lærkehegnet 44	77,11	158.811
9	Lærkehegnet 46	77,11	158.811
3	Lærkehegnet 48	58,64	127.808
8	Lærkehegnet 50	77,11	158.811
7	Lærkehegnet 52	77,11	158.811
2	Lærkehegnet 54	58,64	127.808
6	Lærkehegnet 56	77,11	158.811
5	Lærkehegnet 58	77,11	158.811
1	Lærkehegnet 60	58,64	127.808
31	Lærkehegnet 201	58,64	127.808
35	Lærkehegnet 203	77,11	158.811
36	Lærkehegnet 205	77,11	158.811
32	Lærkehegnet 207	58,64	127.808
37	Lærkehegnet 209	77,11	158.811
38	Lærkehegnet 211	77,11	158.811
33	Lærkehegnet 213	58,64	127.808
39	Lærkehegnet 215	77,11	158.811
40	Lærkehegnet 217	77,11	158.811
34	Lærkehegnet 219	58,64	127.808
42	Lærkehegnet 223	77,11	158.811
43	Lærkehegnet 225	77,11	158.811
44	Lærkehegnet 227	77,11	158.811
41	Lærkehegnet 229	77,40	159.824
45	Lærkehegnet 231	58,64	127.808
49	Lærkehegnet 233	77,11	158.811
50	Lærkehegnet 235	77,11	158.811
46	Lærkehegnet 237	58,64	127.808
51	Lærkehegnet 239	77,11	158.811
52	Lærkehegnet 241	77,11	158.811
47	Lærkehegnet 243	58,64	127.808
53	Lærkehegnet 245	77,11	158.811
54	Lærkehegnet 247	77,11	158.811
48	Lærkehegnet 249	58,64	127.808
	Afrunding		-3
		3795,99	7.956.744
			73.599.882

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2021
Seneste regnskabsperiode	2020/21

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

Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Kr	Gns kr pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.000.000	25.013
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.733.952	2.826
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 2021	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	624
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	246	-76	66

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	19.379
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.014
K3	Teknisk andelsværdi.....	22.393

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	49	108	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	234	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	49	342	102

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	108	122	129

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

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-09 14:09:25 UTC

NEM ID 

Ann Agnes Just Larsen Hamstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-161505958703

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-12-09 15:15:13 UTC

NEM ID 

Anni Hanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-145178683234

IP: 195.215.xxx.xxx

2021-12-10 13:04:01 UTC

NEM ID 

Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-12-10 18:56:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 75B8H-GCIXE-158JV-DXXK2-BE3XC-MKV4K

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>