

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

TRENEPARKEN 2-70, 6400 SØNDERBORG  
CVR 19 72 70 76

ÅRSRAPPORT FOR 2018



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

Intern revision den 31.01.2019

*Kaj Petersen*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors påtegning                              | 3                  |
| <br>   |                    |
| <b>Foreningsoplysninger</b>                                    |                    |
| Foreningsoplysninger   | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsrapport for tiden 1. januar 2018 – 31. december 2018</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                       | 6-7                |
| Resultatopgørelse  | 8-9                |
| Balance  | 10-11              |
| Noter  | 12-19              |
| Nøgleoplysninger   | 14-17              |
| Andelsværdi  | 18-19              |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter og Andelsboligloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. marts 2019

### Administrator:




---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### Bestyrelse:




---

**Martin Lumbye Brommann**




---

**Birthe Nygaard Stausholm**




---

**Else Winkler Hjortlund**




---

**Marianne Fedders**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 7. marts 2019.




---

**Dirigent**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til Andelsboligforeningen Lærken*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 Lærken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar 2018 - 31. december 2018 og det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2019 - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. 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 foreningens 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 foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

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.

Sønderborg, den 7. marts 2019

## Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35

  
Niels Christian Schjøth  
Statsaut. Revisor  
MNE-nr. 19693

  
Maj Kirkegaard Rotne  
Statsaut. Revisor  
MNE-nr. 41402

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Lærken  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1503 Dybbøl Ejerlav, Sønderborg, beliggende Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 35 boliger med samlet bruttoetageareal på 3.185 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 4.690.000

**Administration**

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

**Bestyrelse**

Martin Lumbye Brommann  
Birthe Nygaard Stausholm  
Else Winkler Hjortlund  
Marianne Fedders

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Sønderborg,  
Statsautoriseret revisionselskab

**Bank**

Danske Bank

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2018.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### **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 mv." 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.

### **Balancen**

#### **Ejendom**

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

#### **Afsnit om nøgleoplysninger**

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18-19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.



## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

| Note                                     | Regnskab         | Regnskab         | Budget           | Budget-          |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2018             | 2017             | 2018             | forslag          |
|  | DKK              | DKK              | DKK              | DKK              |
|  |                  |                  | (ej revideret)   | (ej revideret)   |
| Boligafgift                              | 1.092.000        | 1.092.000        | 1.092.000        | 1.092.000        |
| Garageleje                               | 21.500           | 21.500           | 21.600           | 21.600           |
| <b>Indtægter i alt</b>                   | <b>1.113.500</b> | <b>1.113.500</b> | <b>1.113.600</b> | <b>1.113.600</b> |
| Ejendomsskat                             | 108.900          | 108.914          | 110.000          | 110.000          |
| Renovation og miljøgift                  | 67.121           | 59.966           | 63.000           | 70.000           |
| El-gadebelysning m.m.                    | 8.413            | 1.925            | 17.000           | 11.000           |
| Forsikringer                             | 33.275           | 42.174           | 35.000           | 36.000           |
| Administrationsbidrag                    | 90.425           | 89.010           | 89.800           | 91.000           |
| 1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold       | 13.437           | 14.609           | 14.100           | 16.125           |
| Kontingent grundejerforening             | 400              | 400              | 400              | 400              |
| Kontingent - ABF                         | 7.979            | 6.790            | 6.900            | 7.000            |
| Vedligeholdelse af bygninger             | 33.624           | 29.782           | 25.000           | 25.000           |
| Vedligeholdelse af udenomsarealer        | 88.783           | 70.539           | 85.000           | 85.000           |
| Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse: | 0                | 159.284          | 0                | 152.000          |
| Revision                                 | 10.175           | 9.375            | 9.500            | 10.000           |
| Generalforsamling m.m.                   | 3.797            | 3.955            | 4.000            | 4.000            |
| Gaver og blomster                        | 360              | 727              | 2.000            | 2.000            |
| Diverse                                  | 1                | 1.322            | 2.000            | 1.000            |
| <b>Omkostninger i alt</b>                | <b>466.690</b>   | <b>598.772</b>   | <b>463.700</b>   | <b>620.525</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>646.810</b>   | <b>514.728</b>   | <b>649.900</b>   | <b>493.075</b>   |

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

| Note | Regnskab   | Regnskab        | Budget          | Budget-         |                 |
|------|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|      | 2018   | 2017            | 2018            | forslag         |                 |
|      | DKK  | DKK             | DKK             | DKK             |                 |
|      |  |                 | (ej revideret)  | (ej revideret)  |                 |
| 2    | Finansielle omkostninger   | 263.019         | 826.872         | 263.019         | 259.738         |
|      | <b>Finansielle poster, netto</b>   | <b>-263.019</b> | <b>-826.872</b> | <b>-263.019</b> | <b>-259.738</b> |
|      | <b>Årets resultat</b>  | <b>383.791</b>  | <b>-312.143</b> | <b>386.881</b>  | <b>233.337</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                 |                 |                 |                 |
|      | Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter                                | 119.401         | 142.481         | 119.401         | 121.935         |
|      | Overført restandel af årets resultat   | 44.390          | -395.341        | 47.481          | 43.402          |
|      | <b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>                               | <b>163.791</b>  | <b>-252.860</b> | <b>166.881</b>  | <b>165.337</b>  |
|      | Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser                     | 0               | -159.284        | 0               | -152.000        |
|      | Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen               | 220.000         | 100.000         | 220.000         | 220.000         |
|      |  | 220.000         | -59.284         | 220.000         | 68.000          |
|      | <b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b> | <b>220.000</b>  | <b>-59.284</b>  | <b>220.000</b>  | <b>68.000</b>   |
|      | <b>Disponeret</b>  | <b>383.791</b>  | <b>-312.143</b> | <b>386.881</b>  | <b>233.337</b>  |

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

| Note |  | Pr. 31/12 2018           | Pr. 31/12 2017           |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      |  | DKK                      | DKK                      |
| 3    | Ejendommens anskaffelsesværdi            | 23.445.774               | 23.445.774               |
|      | Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017): | kr. 32.500.000           |                          |
|      | heraf grundværdi                         | kr. 5.576.400            |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b><u>23.445.774</u></b> | <b><u>23.445.774</u></b> |
| 4    | Likvide midler                           | <u>1.264.411</u>         | <u>431.675</u>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <b><u>1.264.411</u></b>  | <b><u>431.675</u></b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                     | <b><u>24.710.185</u></b> | <b><u>23.877.449</u></b> |

## Balance 31. december 2018

### Passiver

| Note   | Pr. 31/12 2018    | Pr. 31/12 2017    |
|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK               | DKK               |
| 5  |                   |                   |
| Andelskapital                                | 4.690.000         | 4.690.000         |
| Opsparede afdrag                             | 1.285.378         | 1.165.977         |
| Overførsel af årenes resultat                | 6.526.468         | 6.921.809         |
| Årets resultat                               | 44.390            | -395.341          |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>        | <b>12.546.236</b> | <b>12.382.445</b> |
| Henlagt til vedligeholdelse af ejendom       | 1.817.156         | 1.597.156         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>14.363.392</b> | <b>13.979.601</b> |
| 6  |                   |                   |
| Lån hos realkreditinstitutter                | 9.769.085         | 9.888.485         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>9.769.085</b>  | <b>9.888.485</b>  |
| Skyldige omkostninger                        | 15.108            | 9.363             |
| Afregning andelsbeviser                      | 560.000           | 0                 |
| Forudbetalt boligafgift                      | 2.600             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>577.708</b>    | <b>9.363</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>10.346.793</b> | <b>9.897.848</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>24.710.185</b> | <b>23.877.449</b> |
| 7  |                   |                   |
| Garantistillelser                            |                   |                   |
| 8  |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                             |                   |                   |
| 9  |                   |                   |
| Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer   |                   |                   |
| 10   |                   |                   |
| Oplysning om støtte fra staten               |                   |                   |
| 11   |                   |                   |
| Opgørelse af andelenes værdi                 |                   |                   |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | DKK                   | DKK                   |
| <b>1 Kontorholdsudgifter</b>                                 |                       |                       |
| Telefon, bestyrelsesmøder m.m.                               | 7.153                 | 11.125                |
| Kontorhold   | 3.174                 | 496                   |
| PBS-opkrævning   | 3.110                 | 2.988                 |
|  | <u>13.437</u>         | <u>14.609</u>         |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                            |                       |                       |
| Prioritetsrenter   | 263.019               | 365.174               |
| Finansielle omkostninger ved omlægning af lån                | 0                     | 98.824                |
| Netto kurstab ved omlægning af lån                           | 0                     | 362.874               |
|  | <u>263.019</u>        | <u>826.872</u>        |
|  |                       |                       |
|  | <b>Balance</b>        | <b>Balance</b>        |
|  | <b>Pr. 31/12-2018</b> | <b>Pr. 31/12-2017</b> |
|  | DKK                   | DKK                   |
| <b>3 Ejendommens værdi</b>                                   |                       |                       |
| Anskaffelsessum ifølge skøde                                 | 23.445.774            | 23.445.774            |
| <b>I alt</b>   | <u>23.445.774</u>     | <u>23.445.774</u>     |
| <b>4 Likvide midler</b>                                      |                       |                       |
| Danske Bank - Erhvervskonto 3227190159                       | 1.264.411             | 431.675               |
| <b>I alt</b>   | <u>1.264.411</u>      | <u>431.675</u>        |
| <b>5 Andelskapital</b>                                       |                       |                       |
| Oprindelig udstedte andelsbeviser,<br>20% af anskaffelsessum | 4.690.000             | 4.690.000             |
| <b>I alt</b>   | <u>4.690.000</u>      | <u>4.690.000</u>      |

## Noter til årsregnskabet

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|  | Restløbetid | kr.     | %         | Restgæld<br>DKK |
|--|-------------|---------|-----------|-----------------|
| <b>Lån hos realkreditinstitutter</b>               |             |         |           |                 |
| BRFkredit 0040-363-639                             | 28,75 år    |         |           | 4.737.085       |
| Kontantlån   |             |         |           |                 |
| Afdrag   |             | 119.401 |           |                 |
| Renter   |             | 101.346 | 2,1062%   |                 |
| Bidrag   |             | 29.834  |           |                 |
| BRFkredit 0040-363-671                             | 28,75 år    |         |           | 5.032.000       |
| Kontantlån   |             |         |           |                 |
| Afdrag   |             | 0       |           |                 |
| Renter   |             | 100.640 | 2%        |                 |
| Bidrag   |             | 31.198  |           |                 |
| Restgæld, ultimo                                   |             |         |           | 9.769.085       |
| Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2018: |             |         | 9.834.774 |                 |

### 7 Garantistillelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.769 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 23.446 t.kr.

#### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lærken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

| Felt nr. | Boligtype                           | Antal              | BBR Areal        | BBR Areal        | BBR Areal        |
|----------|-------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
|          |                                     | 31/12 2018<br>Stk. | 31/12 2018<br>m2 | 31/12 2017<br>m2 | 31/12 2016<br>m2 |
| B1       | Andelsboliger                       | 35                 | 3.185            | 3.185            | 3.185            |
| B2       | Erhvervsandele                      | 0                  | 0                | 0                | 0                |
| B3       | Boliglejemål                        | 0                  | 0                | 0                | 0                |
| B4       | Erhvervslejemål                     | 0                  | 0                | 0                | 0                |
| B5       | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 18                 | 248              | 248              | 248              |
| B6       | I alt                               | 53                 | 3.433            | 3.433            | 3.433            |

  

| Felt nr. | Sæt kryds  | Boligernes  | Boligernes                | Det                    | Andet |
|----------|--|-------------|---------------------------|------------------------|-------|
|          |  | areal (BBR) | areal<br>(anden<br>kilde) | oprindelige<br>indskud |       |
| C1       | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? |             |                           | X                      |       |
| C2       | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | X           |                           |                        |       |
| C3       |  |             |                           |                        |       |

  

| Felt nr. |                          | År   |
|----------|--------------------------|------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1987 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1986 |

| Felt nr. | Sæt kryds   | Ja                               | Nej  |                     |
|----------|---|----------------------------------|--|---------------------|
| E1       | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?  |                                  | X  |                     |
| E2       | BRFKredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån.<br>Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter. |                                  |  |                     |
| Felt nr. | Sæt kryds   | Anskaffelsesprisen               | Valuarvurdering  | Offentlig vurdering |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien  |                                  |  | X                   |
| Felt nr. | Forklaring på udregning:  | Anvendt værdi<br>31/12 2018 kr.  | Ejendomsværdi (F2)<br>m2 ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m2  |                     |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip  | 32.500.000                       | 9.467  |                     |
| Felt nr. | Forklaring på udregning:  | Andre reserver<br>31/12 2018 kr. | Andre reserver (F3)<br>m2 ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m2 |                     |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver   | 1.817.156                        | 529  |                     |
| Felt nr. | Forklaring på udregning:  | (F3 * 100) / F2 %                |  |                     |
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi   | 5,6%                             |  |                     |
| Felt nr. | Sæt kryds   | Ja                               | Nej  |                     |
| G1       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?   | X                                |  |                     |
| G2       | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?  |                                  | X  |                     |
| G3       | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?   |                                  | X  |                     |



## Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

| Felt nr. |                       |        |        | kr. pr. m2 |
|----------|-----------------------|--------|--------|------------|
| H1       | Boligafgift           | 91.000 | * 12 / | 3.185      |
| H2       | Erhvervslejeindtægter | 0      | * 12 / | 3.185      |
| H3       | Boliglejeindtægter    | 1.800  | * 12 / | 3.185      |
|          |                       |        |        | 342,9      |
|          |                       |        |        | 0          |
|          |                       |        |        | 6,8        |

## Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

| Felt nr. |   | År 2016<br>kr. pr. m2 | År 2017<br>kr. pr. m2 | År 2018<br>kr. pr. m2 |
|----------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| J        | Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år | 16                    | -98                   | 121                   |

## Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

## Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

| Felt nr. |                              | kr. pr. m2 |
|----------|------------------------------|------------|
| K1       | Andelsværdi                  | 6.761      |
| K2       | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 2.852      |
| K3       | Teknisk andelsværdi          | 9.613      |

## Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m2 ultimo året i alt (B6)

| Felt nr. |   | År 2016<br>kr. pr. m2 | År 2017<br>kr. pr. m2 | År 2018<br>kr. pr. m2 |
|----------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| M1       | Vedligeholdelse, løbende                    | 23                    | 29                    | 36                    |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 43                    | 46                    | 0                     |
| M3       | Vedligeholdelse i alt                       | 66                    | 75                    | 36                    |

## Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Felt nr. |          | %   |
|----------|----------|-----|
| P        | Friværdi | 56% |

| Forklaring på udregning: |                                 | Årets afdrag                               |                       |                       |
|--------------------------|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
|                          |                                 | m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) |                       |                       |
| Felt nr.                 |                                 | År 2016<br>kr. pr. m2                      | År 2017<br>kr. pr. m2 | År 2018<br>kr. pr. m2 |
| R                        | Årets afdrag for de sidste 3 år | 46   | 45                    | 37                    |

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

|  | kr. pr. m2<br>andele (B1) | kr. pr. m2 i alt<br>(B6) |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering  | 10.204                    | 9.467                    |
| Anskaffelsessum (kostpris)   | 7.361                     | 6.830                    |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver  | 2.852                     | 2.646                    |
|  |                           | <b>kr. pr. m2</b>        |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)                                |                           | 343                      |
| <b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b> |                           | <b>%</b>                 |
| Vedligeholdelsesomkostninger   |                           | 14                       |
| Øvrige omkostninger  |                           | 41                       |
| Finansielle poster, netto  |                           | 31                       |
| Afdrag   |                           | 14                       |
|  |                           | <b>100</b>               |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter  |                           | <b>100</b>               |

#### 9 **Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:**

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

#### 10 **Oplysning om støtte fra staten**

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 12.493.212.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

## Noter til årsregnskabet

### 11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2018

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018 opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode II - den offentlige vurdering.

|               |           |
|---------------|-----------|
| Andelskapital | 4.690.000 |
|---------------|-----------|

#### Metode I (anskaffelsessummen):

|   |            |
|---|------------|
| Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance | 12.546.236 |
|---|------------|

|                     |                   |           |            |
|---------------------|-------------------|-----------|------------|
| Oprindelig indskud: | Beregnet indskud: |           |            |
| 134.000             | 35 boliger a' kr. | 358.464 = | 12.546.236 |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Andelenes samlede værdi</b> | <b>12.546.236</b> |
|--------------------------------|-------------------|

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering) :

|   |                   |                    |                   |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance |                   |                    | 12.546.236        |
| Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):        |                   | 32.500.000         |                   |
| Anskaffelsessum                                 |                   | <u>-23.445.774</u> |                   |
| Regulering ejendommens værdi                    |                   |                    | 9.054.226         |
| Restgæld  |                   | 9.769.085          |                   |
| Kursværdi af gælden                             |                   | <u>-9.834.774</u>  |                   |
|   |                   |                    | -65.689           |
| Andelenes samlede værdi                         |                   |                    | <u>21.534.773</u> |
| Oprindelig indskud:                             | Beregnet indskud: |                    |                   |
| 134.000   | 35 boliger a' kr. | 615.279 =          | 21.534.773        |
| Andelenes samlede værdi                         |                   |                    | <u>21.534.773</u> |

### Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).