

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

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

ÅRSRAPPORT FOR 2021



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

Intern revision den

2/2-2022

*Mai Pedersen*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Noter	14-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Lærken, 6400 Sønderborg.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 2. marts 2022

### Bestyrelse:

  
**Michael Stephen Forde**

  
**Marianne Fødders**

  
**Erwin Brodersen**

  
**Morten Gregersen**

  
**Morten Sloth Møller**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2022.

  
**Dirigent**

### ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Lærken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 2. marts 2022

**Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærken.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med "International Ethics Standards Board for Accountants" internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligloven 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.

#### **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. Fejlinforma-

tioner 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, 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.

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 2. marts 2022

### Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

  
Niels Christian Schjøtt

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 i 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1503 Dybbøl Ejlerlav, 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  
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

**Bestyrelse**

Michael Stephen Forde  
Erwin Brodersen  
Marianne Fedders  
Morten Gregersen  
Morten Sloth Møller

**Revisor**

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg  
Statsautoriseret revisionselskab

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

## **Resultatopgørelsen**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.



### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## **Balancen**

### **Ejendom**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### **Egenkapital**

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20-21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2021	2020	2021	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
	1.134.000	1.092.000	1.134.000	1.176.000
Boligafgift				
Garageleje	21.550	21.600	21.600	21.600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.155.550</b>	<b>1.113.600</b>	<b>1.155.600</b>	<b>1.197.600</b>
<b>Omkostninger</b>				
	153.330	153.343	155.000	155.000
Ejendomsskat				
Renovation og miljøgift	86.995	90.564	91.000	89.000
El-gadebelysning m.m.	8.684	8.097	9.000	9.000
Forsikringer	37.671	35.897	39.000	42.300
Administrationsbidrag	91.927	91.751	92.000	92.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	16.267	19.950	16.625	17.925
Kontingent grundejerforening	0	0	800	400
Kontingent - ABF	7.560	8.140	7.500	7.700
Vedligeholdelse af bygninger	23.528	23.991	35.000	35.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	18.073	64.009	85.000	85.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	178.119	71.863	160.000	300.000
Revision	10.375	10.125	10.200	10.400
Generalforsamling m.m.	1.695	4.280	4.000	4.000
Gaver og blomster	1.200	0	2.000	2.000
Diverse	501	499	1.000	1.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>635.925</b>	<b>582.510</b>	<b>708.125</b>	<b>850.725</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>519.625</b>	<b>531.090</b>	<b>447.475</b>	<b>346.875</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	260.103	261.061	257.966	256.471
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-260.103</b>	<b>-261.061</b>	<b>-257.966</b>	<b>-256.471</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>259.522</b>	<b>270.030</b>	<b>189.509</b>	<b>90.404</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	127.167	124.524	127.167	129.867
	Overført restandel af årets resultat	310.473	217.369	222.342	260.537
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>437.640</b>	<b>341.893</b>	<b>349.509</b>	<b>390.404</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-178.119	-71.863	-160.000	-300.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	0
		-178.119	-71.863	-160.000	-300.000
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>-178.119</b>	<b>-71.863</b>	<b>-160.000</b>	<b>-300.000</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>259.522</b>	<b>270.030</b>	<b>189.509</b>	<b>90.404</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>				
	Årets resultat	259.522	270.030	189.509	90.404
	Betalte prioritetsafdrag	-127.167	-124.524	-127.167	-129.867
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>132.354</b>	<b>145.506</b>	<b>62.342</b>	<b>-39.463</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelseskost	23.445.774	23.445.774
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 5.576.400	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.445.774</b>	<b>23.445.774</b>
4	Likvide midler	794.068	654.833
	Tilgodehavende boligafgift	2.900	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>796.968</b>	<b>654.833</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.242.742</b>	<b>24.100.607</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	4.690.000	4.690.000
Opsparede afdrag	1.659.004	1.531.837
Overført resultat m.v.	6.822.784	6.605.415
Årets resultat	310.473	217.369
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>13.482.261</b>	<b>13.044.621</b>
<b>Andre reserver:</b>		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	1.344.904	1.523.023
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.827.165</b>	<b>14.567.643</b>
6		
Prioritetsgæld	9.265.592	9.395.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.265.592</b>	<b>9.395.459</b>
6		
Prioritetsgæld	129.867	127.167
Skyldige omkostninger	20.118	10.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>149.985</b>	<b>137.505</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.415.577</b>	<b>9.532.963</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.242.742</b>	<b>24.100.607</b>
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>1 Kontorholdsudgifter</b>		
Telefon, bestyrelsesmøder m.m.	11.400	11.225
Kontorhold	1.997	5.197
PBS-opkrævning	2.871	3.528
	<u>16.267</u>	<u>19.950</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	252.966	256.387
Negativ indlånsrente	7.138	4.674
	<u>260.103</u>	<u>261.061</u>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2021</b>	<b>Pr. 31/12-2020</b>
	DKK	DKK
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	23.445.774	23.445.774
I alt	<u>23.445.774</u>	<u>23.445.774</u>
<b>4 Likvide midler</b>		
Sydbank 8010-1844993	794.068	654.833
I alt	<u>794.068</u>	<u>654.833</u>
<b>5 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	4.690.000	4.690.000
I alt	<u>4.690.000</u>	<u>4.690.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Prioritetslån

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
				DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
Jyske Realkredit 0040-363-639	25,75 år			4.363.459
Kontantlån				
Afdrag		127.167		
Renter		93.580	2,1062%	
Bidrag		27.548		
Jyske Realkredit 0040-363-671	25,75 år			5.032.000
Obligationslån				
Afdrag		0		
Renter		100.640	2%	
Bidrag		31.198		
Restgæld, ultimo				9.395.459

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2021: 9.450.239

Balance	Balance
Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
DKK	DKK
9.395.459	9.395.459
9.395.459	9.522.626

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	129.867	127.167
Lang del af gælden (mere end 1 år)	9.265.592	9.395.459
	9.395.459	9.522.626

#### Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit 0040-363-639, kontantlån. Hovedstol kr. 4.900.000. Lånerente 2,1062% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 129.867.

Jyske Realkredit 0040-363-671, obligationslån. Hovedstol kr. 5.032.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil den 30-06-2027. Næste års afdrag udgør kr. 0.

### 7 Garantistillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.395 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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. 1392 af 14/06/2021 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 31/12 2021 Stk.	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 m2	BBR Areal 31/12 2019 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 areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3					

  

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

## Noter til årsregnskabet

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. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	9.467

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.344.904	392

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,1%	

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

## Noter til årsregnskabet

### Forklaring på udregning:

		<u>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>			
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			kr. pr. m2
Feltnr.					
H1	Boligafgift	98.000	* 12 /	3.185	369,2
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.185	0
H3	Boliglejeindtægter	1.800	* 12 /	3.185	6,8

### Forklaring på udregning:

		<u>Årets resultat</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	-21	85	82

### 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)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	7.018
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.706
K3	Teknisk andelsværdi	9.724

### Forklaring på udregning:

		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	26	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	129	21	52
M3	Vedligeholdelse i alt	150	47	64

### Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	60%

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	38	39	40

### 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 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.204	9.467
Anskaffelsessum (kostpris)	7.361	6.830
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.706	2.511
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		356
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		41
Finansielle poster, netto		25
Afdrag		12
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

### 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. 31/12-2021

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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 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	13.482.261		
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	385.207 =	13.482.261
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<b>13.482.261</b>

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering) :

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			13.482.261
Kontantværdi 2020:	32.500.000		
Anskaffelsessum	<u>-23.445.774</u>		
Regulering ejendommens værdi			9.054.226
Restgæld	9.265.592		
Kursværdi af gælden	<u>-9.450.239</u>		
			<u>-184.647</u>
Andelenes samlede værdi			<u>22.351.840</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	638.624 =	22.351.840
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>22.351.840</u>
	<u>22.351.840</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone	4.690.000		4,77

### 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).