

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023



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

Intern revision den 08-02-2024  
*ingen bemærkninger*  
*Kaj Pedersen*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. februar 2024

### Bestyrelse:



**Morten Toft Rasmussen**



**Marianne Fedders**

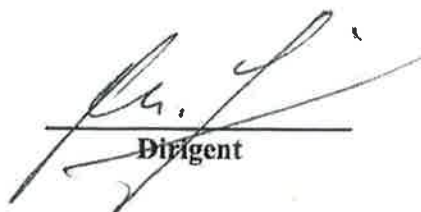


**Hans Jørgen Lauritzen**



**Preben Thorsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2024.



**Dirigent**

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Lærken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023.

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

Sønderborg den 19. februar 2024

**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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 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, 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 19. februar 2024

## Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35



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 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  
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

**Bestyrelse**

Morten Toft Rasmussen  
Marianne Fedders  
Hans Jørgen Lauritzen  
Preben Thorsen

**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.

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 reserverede 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 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21-22. 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 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2023	2022	2023	forslag
	DKK	DKK	DKK	2024
			(ej revideret)	(ej revideret)
	<b>Indtægter</b>			
	Boligafgift	1.176.000	1.176.000	1.176.000
	Garageleje	21.600	21.600	21.600
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.197.600</b>	<b>1.197.600</b>	<b>1.197.600</b>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	154.013	154.013	154.013
	Renovation og miljøgift	97.384	90.371	92.000
	El-gadebelysning m.m.	13.125	16.307	25.000
	Forsikringer	43.322	41.951	46.000
	Administrationsbidrag	104.037	94.314	102.900
1	Bestyrelsesudgifter - kontorhold	17.913	14.632	18.925
	Kontingent grundejerforening	400	0	400
	Kontingent - ABF	8.120	7.770	8.000
	Vedligeholdelse af bygninger	30.434	5.865	35.000
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	74.745	74.836	85.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	34.683	312.369	20.000
				0
	Revision	13.750	10.750	11.000
	Generalforsamling m.m.	805	1.851	4.000
	Gaver og blomster	1.430	1.700	1.500
	Diverse	313	1.353	2.300
	<i>Korrekationer vedr. tidl. år:</i>			
	Grundejerforening 2021 og 2022	800	0	0
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>595.274</b>	<b>828.081</b>	<b>606.038</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>602.326</b>	<b>369.519</b>	<b>591.562</b>
				<b>602.905</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2023	2022	2023	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2024	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle indtægter	3.087	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	245.903	256.841	245.903	242.259
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-242.816</b>	<b>-256.841</b>	<b>-245.903</b>	<b>-242.259</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>359.510</b>	<b>112.678</b>	<b>345.659</b>	<b>360.646</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	132.624	129.867	132.624	135.439
	Overført restandel af årets resultat	261.569	295.180	233.035	55.207
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>394.193</b>	<b>425.046</b>	<b>365.659</b>	<b>190.646</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-34.683	-312.369	-20.000	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	170.000
		-34.683	-312.369	-20.000	170.000
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>-34.683</b>	<b>-312.369</b>	<b>-20.000</b>	<b>170.000</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>359.510</b>	<b>112.678</b>	<b>345.659</b>	<b>360.646</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>				
	Årets resultat	359.510	112.678	345.659	360.646
	Betalte prioritetsafdrag	-132.624	-129.867	-132.624	-135.439
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>226.887</b>	<b>-17.189</b>	<b>213.035</b>	<b>225.207</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	23.445.774	23.445.774
	Kontantværdi 2020:		
	kr. 32.500.000		
	heraf grundværdi	kr. 5.576.400	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.445.774</b>	<b>23.445.774</b>
	Debitorer	178	0
5	Likvide midler	1.007.048	770.411
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.007.226</b>	<b>770.411</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.453.000</b>	<b>24.216.185</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	4.690.000	4.690.000
Opsparede afdrag	1.921.494	1.788.871
Overført resultat m.v.	7.428.437	7.133.257
Årets resultat	261.569	295.180
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>14.301.500</b>	<b>13.907.307</b>
<b>Andre reserver:</b>		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	997.853	1.032.535
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.299.353</b>	<b>14.939.843</b>
7		
Prioritetsgæld	8.997.529	9.132.968
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.997.529</b>	<b>9.132.968</b>
7		
Prioritetsgæld	135.439	132.624
Skyldige omkostninger	20.678	10.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>156.117</b>	<b>143.374</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.153.646</b>	<b>9.276.342</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.453.000</b>	<b>24.216.185</b>
8		
Garantistillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023:

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	4.690.000	4.690.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.690.000</b>	<b>4.690.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat primo	7.428.437	7.133.257
Afdrag prioritetsgæld	1.921.494	1.788.871
Rest af årets resultat	261.569	295.180
	<b>9.611.500</b>	<b>9.217.307</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>14.301.500</b>	<b>13.907.307</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	1.032.535	1.344.904
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	-34.683	-312.369
	<b>997.853</b>	<b>1.032.535</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>997.853</b>	<b>1.032.535</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.299.353</b>	<b>14.939.843</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Kontorholdsudgifter</b>		
Telefon, bestyrelsesmøder m.m.	11.282	11.225
Kontorhold	1.391	0
PBS-opkrævning	5.240	3.407
	<b>17.913</b>	<b>14.632</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter af indestående i bank	3.087	0
	<b>3.087</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	245.903	249.471
Negativ indlånsrente	0	7.370
	<b>245.903</b>	<b>256.841</b>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2023</b>	<b>Pr. 31/12-2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>4 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	23.445.774	23.445.774
<b>I alt</b>	<b>23.445.774</b>	<b>23.445.774</b>
<b>5 Likvide midler</b>		
Sydbank 8010-1844993	1.007.048	770.411
<b>I alt</b>	<b>1.007.048</b>	<b>770.411</b>
<b>6 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	4.690.000	4.690.000
<b>I alt</b>	<b>4.690.000</b>	<b>4.690.000</b>



## Noter til årsregnskabet

### 7 Prioritetslån

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
Jyske Realkredit 0040-363-639	23,75 år			4.100.968
Kontantlån				
Afdrag		132.624		
Renter		88.123	2,1062%	
Bidrag		25.941		
Jyske Realkredit 0040-363-671	23,75 år			5.032.000
Obligationslån				
Afdrag		0		
Renter		100.640	2%	
Bidrag		31.198		
Restgæld, ultimo				9.132.968

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2023: 8.058.016

Balance Pr. 31/12-2023 DKK	Balance Pr. 31/12-2022 DKK
----------------------------------	----------------------------------

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	135.439	132.624
Lang del af gælden (mere end 1 år)	8.997.529	9.132.968
	9.132.968	9.265.592

#### 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. 135.439.

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.

### 8 Garantistillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.133 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.446 t.kr.

#### Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

## Noter til årsregnskabet

### 9 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 2023 Stk.	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 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.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

## Noter til årsregnskabet

Feltnr.	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.			
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	9.467	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	997.853	291	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,1%		
Feltnr.	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:

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

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	98.000	* 12 /	3.185
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	1.800	* 12 /	6,8

### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	82	35	113

### 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	7.671
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.558
K3	Teknisk andelsværdi	10.229

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	24	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	52	91	10
M3	Vedligeholdelse i alt	64	115	41

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	61%

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	40	41	42

### 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	2.558	2.373
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		369
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		25
Afdrag		14
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

### 10 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.

### 11 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 proventet.

## Noter til årsregnskabet

### 12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2023

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	14.301.500		
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	408.614 =	14.301.500
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<b>14.301.500</b>

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering) :

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			14.301.500
Kontantværdi 2020:	32.500.000		
Anskaffelsessum	<u>-23.445.774</u>		
Regulering ejendommens værdi			9.054.226
Restgæld	9.132.968		
Kursværdi af gælden	<u>-8.058.016</u>		
			<u>1.074.952</u>
Andelenes samlede værdi			24.430.679
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	698.019 =	24.430.679
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>24.430.679</u>
	<u>24.430.679</u>		
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone</b>	4.690.000		5,21

### 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).