



**Bille & Buch-Andersen A/S**  
Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 4343 8143  
www.bba.dk

**Andelsboligforeningen  
Lærkehegnet**

**Lærkehegnet 1 - 181  
2670 Greve**

**CVR nr. 29 57 15 62**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling  
den: 10.04.2019

  
, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter	11-19

## Påtegning

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeninges vedtægter.

Det er vor 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 til 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.

Greve, den 28. januar 2019

Administrator:



Sydkystens Ejendomsadministration ApS

Bestyrelsen:



Bettina Løvstrøm Pedersen



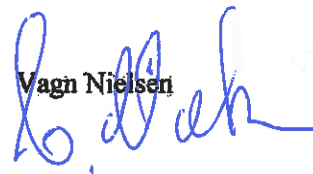
Troels Nørgaard



Betina Jørgensen



Hans Ole Pedersen



Vagn Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærkehegnet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger og 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 til 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger 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 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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som de anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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.

Albertslund, den 28. januar 2019

Bille & Buch-Andersen

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer



Jeanette Tofte Hansen  
Registreret revisor

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen:</b>	Andelsboligforeningen Lærkehegnet Lærkehegnet 1 - 181 2670 Greve
	CVR nr. 29 57 15 62
	Stiftelsesår: 1986
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse:</b>	Bettína Løvstrøm Pedersen, formand Troels Nørgaard Bétína Jørgensen Hans Ole Pedersen Vagn Nielsen
<b>Administrator:</b>	Sydkystens Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A, 2670 Greve
<b>Revisor:</b>	Bille & Buch-Andersen Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med tilvalg fra klasse B samt foreningens vedtægter og lov om andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Boligafgiften fra andelshavere indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer.

Ejendommens maksimale værdi pr. 31. december 2018 - ved beregning af andelsbevisernes maksimale handelsværdi - måles til valuarvurdering.

Der afskrives ikke på ejendomme og øvrige anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når foreningen på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på foreningens økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til restgælden på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse for 2018

	Note		2017 t.kr.
<b>Indtægter</b>	1	<b>3.117.500</b>	<b>3.401</b>
Andre eksterne omkostninger	2	-2.444.072	-2.580
<b>Bruttoresultat</b>		<b>673.428</b>	<b>821</b>
Finansielle indtægter	3	348	7
Finansielle omkostninger	4	-305.205	-316
<b>Årets resultat</b>		<b>368.571</b>	<b>512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til afdragskonto		174.969	170
Overført gebyrer til fliseopretningsfond		14.000	13
Overført fra vedligeholdelseskonto		-485.082	-420
Overført til vedligeholdelseskonto		650.000	650
Overført renter og gebyrer til vedligeholdelseskonto		8.525	18
Overført resultat		6.159	81
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>		<b>368.571</b>	<b>512</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>		<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>66.061.654</u>	<u>66.061</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>66.061.654</u>	<u>66.061</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>66.061.654</u>	<u>66.061</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		18.783	11
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.257</u>	<u>10</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	6	<u>29.040</u>	<u>21</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<u>6.769.811</u>	<u>6.599</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.798.851</u>	<u>6.620</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>72.860.505</u>	<u>72.681</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Passiver	Note		2017 t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	8	12.985.602	12.986
Fliseopretningsfond	9	89.748	76
Afdragskonto	10	54.596.880	54.422
Overført resultat	11	-9.245.165	-9.252
		<u>58.427.065</u>	<u>58.232</u>
<b>Andre reserver</b>			
Vedligeholdelseskonto	12	6.528.146	6.355
		<u>64.955.211</u>	<u>64.587</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Prioritetsgæld	13	7.319.851	7.501
		<u>7.319.851</u>	<u>7.501</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	13	181.000	175
Kreditorer	14	121.496	182
Anden gæld	15	282.947	236
		<u>585.443</u>	<u>593</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>			
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>			
		<u>7.905.294</u>	<u>8.094</u>
<b>Passiver i alt</b>			
		<u>72.860.505</u>	<u>72.681</u>
<b>Eventualaktiver og eventualforpligtigelser</b>	16		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	17		
<b>Andelens værdi</b>	18		
<b>Øvrige nøgleoplysninger</b>	19		

## Noter

		2017 t.kr.
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgift fra andelshavere	3.117.500	3.401
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.117.500</b>	<b>3.401</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		
Diverse	4.717	9
VVS	71.962	7
Varmeanlæg	11.242	7
El-installatør	8.653	100
Tømrer	47.767	44
Måler	3.625	12
Låse	2.577	1
Kloakservice	3.125	0
Snerydning og saltning	77.663	63
Grønne arealer	173.435	234
Legeplads, p-arealer, asfalt m.v.	83.124	0
Teknikerhonorar og energimærkning	34.806	0
Ekstraordinær vedligehold., varmt vand.	0	162
Vedligeholdelse fra vedligeholdelseskonto	485.082	420
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>1.007.778</b>	<b>1.059</b>
<b>Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	553.202	553
Renovation	216.353	216
Forsikringer	123.429	122
Vand	177.065	328
Elektricitet	27.118	34
<b>Ejendoms- og forbrugsomkostninger i alt</b>	<b>1.097.167</b>	<b>1.253</b>

## Noter

		2017 t.kr.
		<u>          </u>
<b>2 Andre eksterne omkostninger, fortsat</b>		
<b>Driftsmiddelomkostninger</b>		
Småanskaffelser	6.082	6
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsmiddelomkostninger i alt</b>	<b>6.082</b>	<b>6</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Revisorhonorar, afsat	27.500	24
Valuarvurdering	22.500	0
Administrationshonorar, ordinært	197.675	194
Administrationshonorar, valuarvurdering	40.000	0
Beboer og bestyrelsesarrangementer	22.274	30
Gebyrer fælles arbejdsdage	-14.000	-14
Telefongodtgørelse bestyrelse	8.000	6
Gebyrer bank, kopier m.v.	18.091	13
Gebyrer overdragelser, ventelister	-8.525	-10
Hjertestarter	5.958	6
Kontingenter	13.572	13
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>333.045</b>	<b>262</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>2.444.072</b>	<b>2.580</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	348	7
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>348</b>	<b>7</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, realkreditlån	305.205	316
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>305.205</b>	<b>316</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## Noter

		2017 t.kr.
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	64.358.801	64.359
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>64.358.801</b>	<b>64.359</b>
Skurvogn	59.238	59
Bredbåndsforbindelse, 2005	1.626.771	1.627
Klimaanlæg teknikrum, 2007	16.844	17
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.061.654</b>	<b>66.062</b>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000</b>
<b>6 Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	3.822	0
Beholdninger	10.749	11
Mellemregning fraflyttere	4.212	0
Periodeafgrænsningsposter	10.257	10
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>29.040</b>	<b>21</b>
<b>7 Likvide beholdninger</b>		
Kasse	4.871	6
Nykredit Bank, kto.nr. 5471 1634390	1.480.937	2.809
Vestjysk Bank, kto.nr. 7608 1715369	754.068	753
Sydbank, kto.nr. 6818 1053148	750.913	751
Lollands Bank, kto.nr. 6520 1631313	750.966	751
Middelfart Sparekasse, kto.nr. 0755 3226695507	754.554	755
Arbejdernes Landsbank, kto.nr. 5368 0501148	773.619	774
Danske Bank, kto.nr. 9570 12654499	1.499.883	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>6.769.811</b>	<b>6.599</b>

## Noter

		2017 t.kr:
<b>8 Andelskapital</b>		
Andelskapital, primo	12.985.602	12.986
<b>Andelskapital i alt</b>	<u>12.985.602</u>	<u>12.986</u>
<b>9 Fliseopretningsfond</b>		
Fliseopretningsfond, primo	75.748	62
Årets henlæggelser	14.000	14
Opretning af belægning	0	0
<b>Fliseopretningsfond i alt</b>	<u>89.748</u>	<u>76</u>
<b>10 Afdragskonto</b>		
Afdragskonto, primo	54.421.911	54.253
Årets afdrag	174.969	169
<b>Afdragskonto i alt</b>	<u>54.596.880</u>	<u>54.422</u>
<b>11 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-9.251.324	-9.333
Årets overførte resultat	6.159	81
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>-9.245.165</u>	<u>-9.252</u>
<b>12 Vedligeholdelseskonto</b>		
Vedligeholdelseskonto, primo	6.354.703	6.108
Årets henlæggelser, vedligeholdelse	650.000	650
Årets henlæggelser, renter og gebyrer	8.525	17
Asfaltarbejde og anlæg af p-plads	-485.082	0
Udskiftning af varmtvandsbeholdere m.v.	0	-420
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<u>6.528.146</u>	<u>6.355</u>

## Noter

		2017 t.kr.
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit, kontantlån	7.500.851	7.676
Overført til kortfristet gæld	-181.000	-175
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>7.319.851</b>	<b>7.501</b>
Nykredit, kontantlån med afdrag: Hovedstol 8.089.000, Rentesats 3,2848%, Restløbetid 26 3/4 år		
<b>14 Kreditorer</b>		
Vejbelysning	0	6
L.K. Anlæg	77.754	52
Niels Techen Holding ApS	17.125	0
Eitel Networks	0	100
Diverse kreditorer	2.242	0
Revisorhonorar	24.375	24
<b>Kreditorer i alt</b>	<b>121.496</b>	<b>182</b>
<b>15 Anden gæld</b>		
Mellemregning andelshavere	3.706	0
Varmeregnskab	279.241	236
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>282.947</b>	<b>236</b>

### 16 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Foreningen har pr. 31. december 2018 stillet garantier for lån til køb af andelsbeviser efter de gamle regler herom på t.kr. 435.

Reglerne er ophørt efter etablering af Andelsbogen i Århus.

Foreningen har pr. 31. december 2018 modtaget offentlige tilskud på t.kr. 27.319, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

## Noter

### 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit på t.kr. 7.501 har foreningen afgivet pant i ejendommen, Lærkehegnet 1-181. Ejendommens bogførte værdi er t.kr. 66.062 på balancedagen.

### 18 Andelens værdi

Ejendommens kontante handelsværdi er ved vurdering af 25. januar 2019 vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech til kr. **144.500.000**

Som følge af det anvendte vurderingsprincip skal den ovenfor anførte formue korrigeres på følgende punkter:

Egenkapital ifølge årsregnskab		64.955.211
Vedligeholdelseskonto		-6.528.146
Kontant handelsværdi	144.500.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-66.061.654</u>	78.438.346
Nominal pantebrevsrestgæld	7.500.851	
Obligationsrestgæld til kontantværdi	<u>-7.749.477</u>	<u>-248.626</u>
<b>Beregningsgrundlag</b>		<b>136.616.785</b>

Hver andelshaver kan herefter opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte andelsbevisets pålydende indskud i følgende brøk:

$$\frac{136.616.785 \times \text{indskud}}{12.985.602}$$

svarende til 1.052,06 af den nominelle værdi.

**Bestyrelsen foreslår, i henhold til vedtægternes §35.2, at andelskronen sættes til 1.052,06**

EDC Erhverv Poul Erik Bech har foretaget sin beregning af ejendommens dagsværdi ud fra en fastsat afkastprocent. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor meget følsom overfor ændringer i afkastsatsen, hvilket kan medføre en lavere andelsværdi.

## Noter

### 19 Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Antal
	Areal jf. BBR m <sup>2</sup>	Areal jf. BBR m <sup>2</sup>	Areal jf. BBR m <sup>2</sup>	
B1 Andelsboliger	7.749	7.749	7.749	90
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>7.749</b>	<b>7.749</b>	<b>7.749</b>	<b>90</b>

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
	C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien			X
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X		
C3 Hvis andet, beskrivelse af fordelingsnøglen	Boligafgiften beregnes ud fra fordelingstallene angivet i vedtægternes §9, stk. 4.			

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1986
D2 Ejendommens opførelsesår	1985

	Ja	Nej
	E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt, solidarisk i henhold til vedtægternes §5, stk. 2., såfremt kreditor har taget forbehold herom. Pr. 31. december 2018 havde ingen kreditorer taget forbehold herom.		

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

## Noter

	Anvendt værdi pr. 31. december 2018		
	kr.	Kr. pr. m2	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	144.500.000	18.648	
	Anvendt værdi pr. 31. december 2018		
	kr.	Kr. pr. m2	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	6.528.146	842	
	%		
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	5%		
	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X	
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	
	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang)	Antal måneder	Det samlede areal for andele 31. december 2018
			Kr. pr. m2
H1 Boligafgift	283.409	12	439
H2 Erhvervslejeindtægter	0	12	0
H3 Boliglejeindtægter	0	12	0
	2016	2017	2018
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J1 Årets resultat pr. andels-m2	51	66	48

## Noter

	<u>Kr. pr. m2</u>		
K1 Andelsværdi	17.630		
K2 Gæld minus omsætningsaktiver	<u>143</u>		
K3 Teknisk andelsværdi	17.773		
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	90	62	67
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>62</u>	<u>75</u>	<u>63</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	152	137	130
	<u>%</u>		
P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88%		
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R1 Årets afdrag pr. andels-m2	21	22	23