

**A/B Lykkebækparken I  
Lykkebækparken 67-111, 72-100  
4600 Køge  
cvr. nr.: 29 65 35 34**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2019 - 31.12.2019**

**33. regnskabsår**

### INDHOLDSFORTEGNELSE

### Side

|   |       |
|---|-------|
| Foreningsoplysninger .....                      | 2     |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....     | 3     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4-6   |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 7-9   |
| Resultatopgørelse.....                          | 10    |
| Aktiver.....                                    | 11    |
| Passiver.....                                   | 12    |
| Noter til årsrapporten.....                     | 7     |
| Nøgletal og udvalgte informationer.....         | 18    |
| Andelskroneberegning.....                       | 19-20 |
| Lovpligtige nøgleoplysninger.....               | 21-22 |

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningens navn:** A/B Lykkebækparken I  
Lykkebækparken 67-111, 72-100  
4600 Køge  
www.lykkebaekparken1.dk

|                    |                         |             |
|--------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Bestyrelse:</b> | Joan Thorsøe            | Formand     |
|                    | Preben Eriksen          | Næstformand |
|                    | Annette Duelund Nielsen | Kasserer    |
|                    | Lise Mark               |             |
|                    | Mette L. Billeskov      |             |

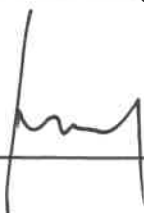
**Suppleant:** Conny Nielsen  
Hanne Jørgensen

**Administrator:** Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 9/3 2020

**Dirigent:**



---

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/1/2020

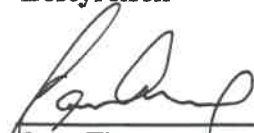
**Administrator**



Boligexperten Administration A/S  
Kjeld Vestergaard

Køge, den 31/1/2020

**Bestyrelsen**



Joan Thorsøe  
Formand



Lise Mark



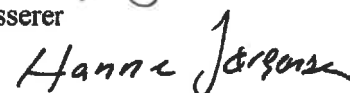
Preben Eriksen  
Næstformand



Mette L. Billeskov



Annette Dyrelund Nielsen  
Kasserer



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Lykkebækparken I

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lykkebækparken I for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 31/1/2020

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### Ændringer i forhold til tidligere år:

Ejendommen er blevet valuarvurderet og er i regnskabet optaget til valuarvurdering i modsætning til tidligere år, hvor ejendommen var optaget til kostpris. Dette har medført en opskrivning af ejendomsværdien med kr 35,5 mill., hvilket efter bestyrelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af værdien af foreningens ejendom.

Foreningen er medlem af grundejerforeningen Lykkebækparken og der var pr 31.12.2018 et indestående i grundejerforeningen på tkr 128, hvilket beløb er udgiftsført i regnskabsåret, hvilket har indflydelse på foreningens resultat og formue.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Nøgletal**

De i note 16 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

|   | Note | Realiseret<br>2019<br>i kr. | Budget<br>2019<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2018<br>i tkr. |
|---|------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                                      |      |                             |  |                              |
| Boligafgift.....                                      |      | 1.073.952                   | 1.074                                      | 1.074                        |
| Udlejning af fælleshus.....                           |      | 1.600                       | 0  | 5                            |
| Indbetalt ved grøn dag.....                           |      | 3.400                       | 0  | 2                            |
| Øvrige indtægter.....                                 |      | 438                         | 0  | 0                            |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                           |      | <b>1.079.390</b>            | <b>1.074</b>                               | <b>1.081</b>                 |
| <b>Omkostninger</b>                                   |      |                             |  |                              |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                     | 1    | 311.305                     | 324  | 303                          |
| Forbrugsafgifter.....                                 | 2    | 68.546                      | 60   | 58                           |
| Renholdelse.....                                      | 3    | 167.574                     | 40   | -9                           |
| Vedligeholdelse, løbende.....                         | 4    | 182.145                     | 439  | 94                           |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....      |      | 0                           | 0  | 0                            |
| Foreningsomkostninger.....                            | 5    | 78.725                      | 93   | 66                           |
| Øvrige foreningsomkostninger.....                     | 6    | 45.883                      | 59   | 105                          |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                        |      | <b>854.178</b>              | <b>1.014</b>                               | <b>617</b>                   |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>           |      | <b>225.212</b>              | <b>60</b>                                  | <b>464</b>                   |
| Finansielle indtægter.....                            |      | 0                           | 0  | 0                            |
| Finansielle omkostninger.....                         | 7    | 56.551                      | 60   | 100                          |
| <b>Finansielle poster, netto.....</b>                 |      | <b>56.551</b>               | <b>60</b>                                  | <b>100</b>                   |
| <b>Årets resultat.....</b>                            |      | <b>168.661</b>              | <b>0</b>                                   | <b>363</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>               |      |                             |  |                              |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".. |      | 150.000                     | 0  | 280                          |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>         |      |                             |  |                              |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....            |      | 0                           | 0  | -57                          |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                 |      | 0                           | 0  | 63                           |
| Overført restandel af årets resultat.....             |      | 18.661                      | 0  | 77                           |
| <b>Disponeret i alt.....</b>                          |      | <b>168.661</b>              | <b>0</b>                                   | <b>363</b>                   |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

| <b>Aktiver</b>   | <b>Note</b> | <b>2019<br/>i kr.</b> | <b>2018<br/>i tkr.</b> |
|--|-------------|-----------------------|------------------------|
| Ejendommen matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse.....<br>Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 6.12.2019.<br>Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr.<br>34.000.000 | <b>8</b>    | 62.400.000            | 26.886                 |
| <b>Anlægsaktiver.....</b>  |             | <b>62.400.000</b>     | <b>26.886</b>          |
| <br>   |             |                       |                        |
| Indestående grundejerforening ( udgiftsført i år 2019 ).....   |             | 0                     | 128                    |
| Forudbetalte omkostninger.....   |             | 117.066               | 150                    |
| <b>Tilgodehavender.....</b>  |             | <b>117.066</b>        | <b>277</b>             |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>   | <b>9</b>    | <b>1.624.738</b>      | <b>1.284</b>           |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Omsætningsaktiver.....</b>  |             | <b>1.741.804</b>      | <b>1.561</b>           |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Aktiver.....</b>  |             | <b>64.141.804</b>     | <b>28.447</b>          |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

| <b>Passiver</b>   | <b>Note</b> | <b>2019<br/>i kr.</b> | <b>2018<br/>i tkr.</b> |
|---|-------------|-----------------------|------------------------|
| Andelsindskud.....  |             | 5.377.190             | 5.377                  |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....             |             | 35.514.023            | 0                      |
| Overført resultat m.v.....                                      |             | 6.671.850             | 13.506                 |
|   | <b>10</b>   | <b>47.563.063</b>     | <b>18.883</b>          |
| <b>Andre reserver</b>   |             |                       |                        |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... |             | 6.852.982             | 0                      |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....               |             | 1.100.000             | 950                    |
| <b>Andre reserver.....</b>                                      | <b>11</b>   | <b>7.952.982</b>      | <b>950</b>             |
| <b>Egenkapital.....</b>   |             | <b>55.516.045</b>     | <b>19.833</b>          |
| <br>  |             |                       |                        |
| Prioritetsgæld.....   | <b>12</b>   | 8.599.000             | 8.599                  |
| Øvrig gæld.....   | <b>13</b>   | 24.858                | 12                     |
| Forudbetalt boligafgift.....                                    |             | 1.901                 | 2                      |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>14</b>   | <b>8.625.759</b>      | <b>8.614</b>           |
| <br>  |             |                       |                        |
| <b>Passiver.....</b>  |             | <b>64.141.804</b>     | <b>28.447</b>          |
| <br>  |             |                       |                        |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                    | <b>15</b>   |                       |                        |
| <br>  |             |                       |                        |
| <b>Nøgletal</b>   | <b>16</b>   |                       |                        |
| <br>  |             |                       |                        |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                                 | <b>17</b>   |                       |                        |

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

|  | Note     | Realiseret<br>2019<br>i kr. | Budget<br>2019<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2018<br>i tkr. |
|--|----------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>                | <b>1</b> |                             |  |                              |
| Ejendomsskatter.....                               |          | 253.861                     | 260  | 245                          |
| Bygning- og glasforsikring.....                    |          | 51.697                      | 60   | 52                           |
| Arbejdsskadeforsikring.....                        |          | 1.940                       | 0  | 2                            |
| Bestyrelsesansvarsforsikring.....                  |          | 3.807                       | 4  | 3                            |
|  |          | <b>311.305</b>              | <b>324</b>                                 | <b>303</b>                   |
| <br>   |          |                             |  |                              |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                            | <b>2</b> |                             |  |                              |
| Dagrenovation.....                                 |          | 68.546                      | 60   | 58                           |
|  |          | <b>68.546</b>               | <b>60</b>                                  | <b>58</b>                    |
| <br>   |          |                             |  |                              |
| <b>Renholdelse</b>                                 | <b>3</b> |                             |  |                              |
| Grundejerforeningen Lykkebækparken.....            |          | 39.846                      | 40   | -9                           |
| Udgiftsførsel af indestående i grundejerforeningen | 15       | 127.728                     | 0  | 0                            |
|  |          | <b>167.574</b>              | <b>40</b>                                  | <b>-9</b>                    |
| <br>   |          |                             |  |                              |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>                    | <b>4</b> |                             |  |                              |
| VVS og blikkenslager.....                          |          | 9.496                       |  | -                            |
| Tømrer og snedker.....                             |          | 68.407                      |  | -                            |
| Varmeanlæg, serviceabonnement.....                 |          | 34.200                      | 35   | 37                           |
| Varmeanlæg, eftersyn og reparationer.....          |          | 24.979                      | 40   | 15                           |
| Grøn dag.....                                      |          | 2.678                       |  | -                            |
| Diverse reparationer.....                          |          | 5.385                       |  | -                            |
| Ny trappe.....                                     |          | 37.000                      |  | -                            |
| Selvrisiko ved forsikringskader.....               |          | 0                           | 15   |                              |
| Diverse reparationer.....                          |          | 0                           |  | 42                           |
| Budgetposter.....                                  |          |                             | 349  |                              |
|  |          | <b>182.145</b>              | <b>439</b>                                 | <b>94</b>                    |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

|   | Note     | Realiseret<br>2019<br>i kr. | Budget<br>2019<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2018<br>i tkr. |
|---|----------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Foreningsomkostninger</b>                    | <b>5</b> |                             |  |                              |
| Administrationshonorar.....                     |          | 58.799                      | 67   | -                            |
| Administrationshonorar, tillægssydler.....      |          | 417                         | -  | -                            |
| Revision og regnskabsmæssig assistance.....     |          | 14.250                      | 20   | 63                           |
| Kontorhold, porto og Nets gebyrer m.v.....      |          | 5.259                       | 6  | 3                            |
|   |          | <b>78.725</b>               | <b>93</b>                                  | <b>66</b>                    |
| <br>  |          |                             |  |                              |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>             | <b>6</b> |                             |  |                              |
| Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....     |          | 5.000                       | 7  | 5                            |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger..... |          | 1.081                       | 7  | 2                            |
| Valuarvurdering.....                            |          | 9.375                       | 9  | 9                            |
| ABF kontingent.....                             |          | 8.646                       | 8  | 7                            |
| It-udgifter.....                                |          | 2.629                       | 2  | 1                            |
| Fælleshus:                                      |          |                             |  |                              |
| Fælleshus, inventar og driftudgifter .....      |          | 6.636                       | 4  | 57                           |
| Fælleshus, elektricitet.....                    |          | 9.439                       | 20   | 22                           |
| Fælleshus, gas til opvarmning.....              |          | 4.031                       | -  | -                            |
| Fælleshus, vandafgifter.....                    |          | -954                        | 3  | 3                            |
|   |          | <b>45.883</b>               | <b>59</b>                                  | <b>105</b>                   |
| <br>  |          |                             |  |                              |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                 | <b>7</b> |                             |  |                              |
| Prioritetsrenter og bidrag.....                 |          | 56.551                      | 60   | 43                           |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....      |          | 0                           |  | 57                           |
|   |          | <b>56.551</b>               | <b>60</b>                                  | <b>100</b>                   |

**NOTER TIL BALANCEN**

|   | Note     | 2019<br>i kr.     | 2018<br>i tkr. |
|---|----------|-------------------|----------------|
| <b>Ejendommen matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse</b> | <b>8</b> |                   |                |
| Kostpris pr. 1.1.2019.....                              |          | 26.885.977        | 26.886         |
| Tilgang.....  |          | 0                 | 0              |
| Afgang.....   |          | 0                 | 0              |
| Kostpris pr. 31.12.2019.....                            |          | 26.885.977        | 26.886         |
| Opskrivninger pr. 1.1.2019.....                         |          | 0                 | 0              |
| Årets opskrivning, principskifte.....                   |          | 35.514.023        | 0              |
| Tilbageført opskrivning.....                            |          | 0                 | 0              |
| <b>Opskrivninger pr. 31.12.2019.....</b>                |          | <b>35.514.023</b> | <b>0</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....</b>        |          | <b>62.400.000</b> | <b>26.886</b>  |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2019 i henhold til vurdering af 6.12.2019 af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 34.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,40 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,40 pct til 4,90 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 6,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,19 til kr. 7,63.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

|                               |          |                  |              |
|-------------------------------|----------|------------------|--------------|
| <b>Likvide beholdninger</b>   | <b>9</b> |                  |              |
| Nordea Bank, driftskonto..... |          | 1.616.865        | 1.142        |
| Nordea Bank, driftskonto..... |          | 0                | 136          |
| Nordea Bank, driftskonto..... |          | 136              | 1            |
| Kassebeholdninger.....        |          | 7.737            | 4            |
|                               |          | <b>1.624.738</b> | <b>1.284</b> |



### NOTER TIL BALANCEN

|  | <b>Note</b>        |  |                      |
|--|--------------------|--|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                               | <b>10</b>          |  |                      |
|  | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom | Overført<br>resultat |
| Saldo pr. 1.1.2019.....                          | 5.377.195          | 0  | 13.506.166           |
| Øreafrunding af andelskrone.....                 | -5                 |  | 5                    |
| Årets opskrivning af ejendom, principskifte..... |                    | 35.514.023                               |                      |
| Overført til andre reserver.....                 |                    |  | -6.852.982           |
| <b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>      |                    |  |                      |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....            |                    |  | 0                    |
| Overført restandel af årets resultat.....        |                    |  | 18.661               |
| <b>Saldo pr. 31.12.2019.....</b>                 | <b>5.377.190</b>   | <b>35.514.023</b>                        | <b>6.671.850</b>     |

|                                       |           |  |   |
|---------------------------------------|-----------|--|---|
| <b>Andre reserver</b>                 | <b>11</b> |  |   |
|                                       |           | Reserve for<br>at imødegå<br>værdiforring<br>elser | Reserve til<br>vedligehold-<br>else af<br>ejendom |
| Saldo pr. 1.1.2019.....               |           | 0  | 950.000   |
| Overført fra "overført resultat"..... |           | 6.852.982  | 150.000   |
| <b>Saldo pr. 31.12.2019.....</b>      |           | <b>6.852.982</b>                                   | <b>1.100.000</b>                                  |

|                        |                      |                       |        |        |                        |                         |
|------------------------|----------------------|-----------------------|--------|--------|------------------------|-------------------------|
| <b>Prioritetsgæld:</b> | <b>12</b>            |                       |        |        |                        |                         |
|                        | Restgæld<br>1.1.2019 | Kursværdi<br>1.1.2019 | Afdrag | Renter | Restgæld<br>31.12.2019 | Kursværdi<br>31.12.2019 |
| 1. NK F5, 0,2%         | 8.599.000            | 8.645.081             | 0      | 56.551 | 8.599.000              | 8.756.297               |
|                        | 8.599.000            | 8.645.081             | 0      | 56.551 | 8.599.000              | 8.756.297               |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

#### 1. NK F5, 0,2%

Afdragsfrit F5-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 0,2090% frem til 1.4.2023, hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2028.

**NOTER TIL BALANCEN**

|   | Note      | 2019<br>i kr. | 2018<br>i tkr. |
|---|-----------|---------------|----------------|
| <b>Øvrig gæld</b>   | <b>13</b> |               |                |
| Tømrermester Nils Wium.....                               |           | 9.438         | 0              |
| HR Revision, revision og regnskabsmæssig assistance.....  |           | 0             | 11             |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... |           | 13.000        | 0              |
| Øvrige gældsposter.....                                   |           | 2.420         | 1              |
|   |           | <b>24.858</b> | <b>12</b>      |

**Gældsforpligtelser**

**14**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.599.000 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser**

**15**

Sikkerhedsstillelser:

Der er i år 2003 tinglyst en deklaration om salgs- og pantsætningsforbud af ejendommen uden samtykke af Nordea Bank.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Jfr vedt § 31,5 har bestyrelsen tegnet en ansvarsforsikring med en samlet dækningssum på kr 3.000.000

Offentligt tilskud:

Foreningen har modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 14.212.748,31, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Øvrige forhold:

Foreningen har en samarbejdsaftale med "Grundejerforeningen Lykkebækparken" omkring arealerne med snerydning, vedligeholdelse af grønne arealer med 2 andelsboligforeninger, hvor foreningen har en andel efter fordelingstallet 37/104

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

## NOTER TIL BALANCEN

### Note

#### Nøgletal

16

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lykkebækparken I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge egne registreringer følgende:

| Boligtype  | Antal     | Areal m <sup>2</sup> |
|--|-----------|----------------------|
| Andelsboliger.....   | 37        | 3.067,00             |
| Fælleshus, Lykkebækparken 111 (i BBR registreret som 95 m <sup>2</sup> ) | 1         | 96,00                |
|  | <b>38</b> | <b>3.163,00</b>      |

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

|  | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 11.086                          | 10.749                          |
| Valuarvurdering.....                                 | 20.346                          | 19.728                          |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....  | 8.766                           | 8.500                           |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 2.245                           |                                 |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 15.457                          |                                 |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 2.593                           |                                 |

|  | Kr./ m <sup>2</sup> |
|--|---------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> ..... | 351                 |

#### Omkostninger m.v. i pct

|                                   | I pct.     |
|-----------------------------------|------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 20         |
| Øvrige omkostninger.....          | 74         |
| Finansielle poster, netto.....    | 6          |
| Afdrag.....                       | 0          |
|                                   | <b>100</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | <b>99</b> |
|---|-----------|

**NOTER TIL BALANCEN**

|  | Note       | 2019<br>i kr.     | 2018<br>i tkr. |
|--|------------|-------------------|----------------|
| <b>Beregning af andelsværdi</b>  | <b>17</b>  |                   |                |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14: |            |                   |                |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  |            | 47.563.063        |                |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:  |            |                   |                |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi  | 8.599.000  |                   |                |
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -8.756.297 | -157.297          |                |
|  |            | <u>47.405.766</u> |                |
| <b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2019</b>  |            |                   |                |
|  |            | <u>47.405.766</u> |                |
| <b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>  |            | <u>5.377.190</u>  | <b>8,816</b>   |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26.2.2019)  |            |                   | 8,816          |

### NOTER TIL BALANCEN

#### Fordeling af andelsværdien på adresser:

|    | Adresse            | Boligaft<br>pr 1/12/2019 | Egne<br>Antal m <sup>2</sup> | Opr.<br>indskud  | Værdi pr.<br>andel |
|----|--------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|--------------------|
| 1  | Lykkebækparken 67  | 2.952                    | 106                          | 175.675          | 1.548.766          |
| 2  | Lykkebækparken 69  | 2.952                    | 106                          | 175.675          | 1.548.766          |
| 3  | Lykkebækparken 71  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 4  | Lykkebækparken 72  | 2.852                    | 106                          | 171.093          | 1.508.370          |
| 5  | Lykkebækparken 73  | 2.847                    | 107                          | 171.093          | 1.508.370          |
| 6  | Lykkebækparken 74  | 2.852                    | 106                          | 171.093          | 1.508.370          |
| 7  | Lykkebækparken 75  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 8  | Lykkebækparken 76  | 2.419                    | 84                           | 145.632          | 1.283.904          |
| 9  | Lykkebækparken 77  | 1.901                    | 63                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 10 | Lykkebækparken 78  | 2.419                    | 84                           | 145.632          | 1.283.904          |
| 11 | Lykkebækparken 79  | 1.901                    | 63                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 12 | Lykkebækparken 80  | 2.419                    | 84                           | 145.632          | 1.283.904          |
| 13 | Lykkebækparken 81  | 2.529                    | 84                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 14 | Lykkebækparken 82  | 2.419                    | 84                           | 145.632          | 1.283.904          |
| 15 | Lykkebækparken 83  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 16 | Lykkebækparken 84  | 2.419                    | 84                           | 145.632          | 1.283.904          |
| 17 | Lykkebækparken 85  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 18 | Lykkebækparken 86  | 2.952                    | 106                          | 175.675          | 1.548.766          |
| 19 | Lykkebækparken 87  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 20 | Lykkebækparken 88  | 2.952                    | 106                          | 175.675          | 1.548.766          |
| 21 | Lykkebækparken 89  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 22 | Lykkebækparken 90  | 1.858                    | 60                           | 114.062          | 1.005.580          |
| 23 | Lykkebækparken 91  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 24 | Lykkebækparken 92  | 1.858                    | 60                           | 114.062          | 1.005.580          |
| 25 | Lykkebækparken 93  | 1.901                    | 63                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 26 | Lykkebækparken 94  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 27 | Lykkebækparken 95  | 1.901                    | 60                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 28 | Lykkebækparken 96  | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 29 | Lykkebækparken 97  | 2.107                    | 67                           | 126.792          | 1.117.809          |
| 30 | Lykkebækparken 98  | 2.952                    | 106                          | 175.675          | 1.548.766          |
| 31 | Lykkebækparken 99  | 1.992                    | 66                           | 121.700          | 1.072.918          |
| 32 | Lykkebækparken 100 | 1.992                    | 66                           | 121.700          | 1.072.918          |
| 33 | Lykkebækparken 101 | 1.901                    | 63                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 34 | Lykkebækparken 103 | 1.901                    | 63                           | 116.608          | 1.028.026          |
| 35 | Lykkebækparken 105 | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 36 | Lykkebækparken 107 | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
| 37 | Lykkebækparken 109 | 2.529                    | 85                           | 150.724          | 1.328.796          |
|    |                    | <b>89.496</b>            | <b>3.067</b>                 | <b>5.377.190</b> | <b>47.405.766</b>  |

|   |            |
|---|------------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 31.12.2019 |
| Seneste regnskabsperiode  | 2019       |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |  | Antal     | BBR Areal, m <sup>2</sup> |
|----|--|-----------|---------------------------|
| B1 | Andelsboliger.....                       | 37        | 3.058                     |
| B2 | Erhvervsandele.....                      |           |                           |
| B3 | Boliglejemål.....                        |           |                           |
| B4 | Erhvervslejemål.....                     |           |                           |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v..... | 1         | 95                        |
| B6 | <b>I alt</b>                             | <b>38</b> | <b>3.153</b>              |

|    | Sæt kryds  | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|--|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?   |                        |                          | X                       |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?   |                        |                          |                         | X     |
| C3 | Boligafgiften fordeles iflg vedtægternes § 8 efter andelsindskud, men der er mindre indbyrdes forskelle på op til kr 40 pr måned |                        |                          |                         |       |

|    |                               |      |
|----|-------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår..... | 1986 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår..... | 1986 |

|    |   | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?             |    | X   |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> |    |     |

|    | Sæt kryds  | Anskaffelse prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                    | X               |                     |

|    |  | Gns kr pr m <sup>2</sup> |                |
|----|--|--------------------------|----------------|
|    |  | Kr                       | m <sup>2</sup> |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 62.400.000               | 19.791         |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver.....             | 7.952.982                | 2.522          |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi.....             | %                        |                |
|    |  | 13%                      |                |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

|    | Ja | Nej |
|----|----|-----|
| G1 | X  |     |
| G2 |    | X   |
| G3 |    | X   |

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| H  |                            | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> pr<br>år |
|----|----------------------------|--|
| H1 | Boligafgift.....           | 351  |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 0  |
| H3 | Boliglejeindtægter.....    | 0  |

| J |  | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
|   | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup><br>(sidste 3 år) | 65         | 119       | 55   |

| K1 |                               | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------|-------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi.....              | 15.502                              |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver..... | 2.251                               |
| K3 | Teknisk andelsværdi.....      | 17.753                              |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    | Forrige år | Sidste år | I år |
|----|------------|-----------|------|
| M1 | 91         | 31        | 58   |
| M2 | 0          | 0         | 0    |
| M3 | 91         | 31        | 58   |

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

| P |  | %   |
|---|--|-----|
|   | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 86% |

| R |  | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
|   | Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)..... | 0          | 21        | 0    |

|  |
|--|
| <b>CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN</b> |
|--|

|    |          |   |
|----|----------|---|
| A1 | Navn:    | A/B Lykkebækparken I                      |
| A2 | Adresse: | Lykkebækparken 67-111, 72-100 - 4600 Køge |
| A3 | CVR-nr.  | 29 65 35 34                               |

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

|    |  |                         |                      |                        |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | <b>Sæt kryds</b>   | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|    | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                         | <b>X</b>             |                        |

|    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
|    |  | Kr         | Gns kr pr m <sup>2</sup> |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 62.400.000 | 19.791                   |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 7.952.982  | 2.522                    |

|    |                    |  |
|----|--------------------|--|
|    |                    | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> pr<br>år |
| H1 | <b>Boligafgift</b> | 351  |

|    |                            |                                     |
|----|----------------------------|-------------------------------------|
|    |                            | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> |
| K1 | <b>Teknisk andelsværdi</b> |                                     |
|    | Andelsværdi                | 15.502                              |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver   | 2.251                               |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi</b> | <b>17.753</b>                       |

**Vedligeholdelse**

|    |   |    |          |
|----|---|----|----------|
|    |   | Ja | Nej      |
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering |    | <b>X</b> |

|   |  |     |
|---|--|-----|
|   |  | %   |
| P | <b>Friværdi</b>  |     |
|   | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 86% |



# A/B Lykkebækparken I

Årsrapport 2019

## Nøgleoplysninger bilag 4

### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| F1 | Sæt kryds  | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
|    | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                         | x                    |                        |

|    |  | Kr.        | Gns. Kr. pr.<br>m <sup>2</sup> |
|----|--|------------|--------------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 62.400.000 | 19.791                         |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 7.952.982  | 2.522                          |

#### Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år

|    |             |     |
|----|-------------|-----|
| H1 | Boligafgift | 351 |
|----|-------------|-----|

#### Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

|    |                          |        |
|----|--------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi              | 15.502 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 2.251  |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 17.753 |

#### Vedligeholdelse

|    |  | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering |    | x   |

%

#### Friværdi

|   |  |    |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 86 |
|---|--|----|