

ÅRSRAPPORT FOR 2013

Andelsboligforeningen Lykkebækparken I
Lykkebækparken 67 - 111
4600 Køge

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om ejendom og andelsboligforening	side 3
Bestyrelsens påtegning	side 4
Den uafhængige revisors erklæringer	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013	side 10
Balance pr. 31. december 2013	side 12
Specifikationer og noter til regnskab	side 14

Oplysninger om ejendom og andelsboligforening

Navn: Lykkebækparken, afdeling I

CVR-nr: 29 65 35 34

Beliggende: Lykkebækparken 67 - 111
4600 Køge

Antal boliger: Foreningen omfatter 37 andelsboliger og et fælleshus

Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Bestyrelse: Joan Thorsøe, formand
Bill Glentved, næstformand
Hanne Jørgensen, kasserer
John Schröder Petersen
Kirsten Olsen

Revision: HR Revision - Køge
Fanøvej 7
4600 Køge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2013 for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. januar 2014

Bestyrelsen



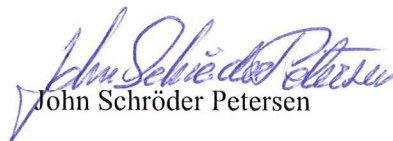
Joan Thorsøe



Hanne Jørgensen



Bill Glentved



John Schröder Petersen



Kirsten Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til foreningens medlemmer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lykkebækparken, afdeling I for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

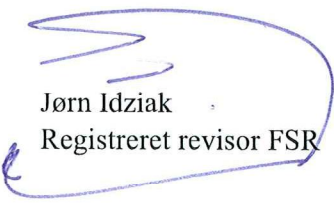
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Fortsættes...

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger resultatbudget for regnskabsåret 2013 og forslag til resultatbudget for 2014. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Køge, den 7. februar 2014



Jørn Idziak
Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), prg. 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Eventuelle øvrige indtægter indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen:

Materielle anlægsaktiver

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

I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Under akkumuleret reservefond specificeres betalte afdrag, indeksregulering, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap), overførsel fra nedsparingslån og overført resultat.

Prioritetsgæld incl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle restgæld, idet låneomkostninger og kurstab er udgiftsført i tidligere regnskabsår.

Den tidligere indgåede aftale om rentesikring (renteswap) er i regnskabsåret udløbet, hvorfor den er indregnet til kr. 0,00. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen er ført direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 24 anførte oplysninger 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer i prg. 14, at det er den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende for handler indtil næste generalforsamling.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013



Note	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012	Budget 2014 (ej revideret)
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Indtægter:				
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074	1.074	1.074
2. Drift af fælleshus	-2.637	-5	-1	-5
Indtægter i alt	1.071.315	1.069	1.073	1.069
Boligernes driftsudgifter:				
3. Forsikringer og kontingenter	164.672	225	191	190
4. Skatter og afgifter	275.934	290	266	290
5. Reparationer og vedligeholdelse	122.886	130	29	344
Boligernes driftsudgifter i alt	563.492	645	486	824
Administrationsudgifter				
Gaver og blomster	588	1	1	1
6. Kontorhold	2.596	12	9	12
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	3.617	5	3	5
Kursusomkostninger	0	2	0	2
Løbende rådgivning, regnskab og revision	56.488	56	55	58
Valuarvurdering	8.750	10	9	10
Energimærkning	0	0	0	30
Administrationsudgifter i alt	72.039	86	77	118
Resultat før renter og ekstraordinære poster	435.784	338	510	127
Finansiering:				
7. Finansieringsindtægter	5.213	2	1	5
8. Finansieringsudgifter	-196.492	-330	-321	-105
Finansiering, netto	-191.279	-328	-320	-100
Resultat før ekstraordinære poster	244.505	10	190	27
Ekstraordinære poster:				
Ekstraordinær vedligeholdelse	0	-10	0	-10
Ekstraordinære poster i alt	0	-10	0	-10
Årets resultat	244.505	0	190	17

Se forslag til resultatdisponering på næste side

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013



Note	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012	Budget 2014 (ej revideret)
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag	15.893	0	30	17
Overført fra nedsparingslån	0	0	0	0
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	200.000	0	150	0
Overført til næste år	28.612	0	10	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt	244.505	0	190	17

Note

Regnskab 2013 Regnskab 2012

AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
9. Ejendom, matr. nr. 11-R, Ølby, Højelse	26.885.977	26.885.977
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.885.977</u>	<u>26.885.977</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.885.977</u>	<u>26.885.977</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Periodeafgrænsningsposter	179.967	176.832
Tilgodehavender i alt	<u>179.967</u>	<u>176.832</u>
10. Likvide beholdninger	702.734	471.290
Omsætningsaktiver i alt	<u>882.701</u>	<u>648.122</u>
AKTIVER I ALT	<u>27.768.678</u>	<u>27.534.099</u>

Note

Regnskab 2013

Regnskab 2012

PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
Akkumuleret reservefond		
12. Betalte afdrag på lån	29.621.935	29.606.042
13. Indeksregulering af lån	-7.963.732	-7.963.733
14. Regulering af swap-aftale	0	-103.404
Overført fra nedsparingslån	-8.219.487	-8.219.487
Overført resultat tidligere år	-293.422	-303.490
Overført resultat	28.612	10.068
Akkumuleret reservefond i alt	13.173.906	13.025.996
Egenkapital i alt	18.551.101	18.403.191
HENSÆTTELSER:		
15. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	350.000	150.000
Hensættelser i alt	350.000	150.000
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
16. Prioritetsgæld Realkredit Danmark	350.611	366.504
17. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.498.000	8.601.404
Langfristet gæld i alt	8.848.611	8.967.908
Kortfristet gæld:		
Forudbetalinger	5.966	0
18. Skyldige omkostninger	13.000	13.000
Kortfristet gæld i alt	18.966	13.000
Gæld i alt	8.867.577	8.980.908
Gæld og hensættelser i alt	9.217.577	9.130.908
PASSIVER I ALT	27.768.678	27.534.099
19. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser		
20. Ansvars- og besvigelsesforsikring		
21. Specifikation af andelsværdi		
22. Forslag til boligafgift		
23. Beregning af andelsværdier		
24. Oplysninger i henhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters bekendtgørelse af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Specifikationer og noter til regnskab



Note	Regnskab 2013	Regnskab 2012
1. Boligafgifter		
Boligafgifter	1.073.952	1.073.952
	1.073.952	1.073.952
Boligafgifterne er specificeret i note 22.		
2. Drift af fælleshus		
Lejeindtægter	4.600	3.100
Erstatninger	0	110
Grøn Dag	2.000	240
Diverse vedligeholdelse	-4.051	-1.582
Diverse fortæring	-3.766	-1.310
Inventar	-820	-650
Vinduespudsning	-600	-600
	-2.637	-692
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	69.391	65.261
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.382	3.788
Grundejerforeningen Lykkebækparken	85.774	115.089
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation	5.125	6.752
	164.672	190.890
4. Skatter og afgifter		
El og gas	19.413	17.930
Ejendomsskat	199.272	184.878
Renovation	56.637	64.838
Vandafgifter	612	-1.557
	275.934	266.089
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	33.060	11.020
Eftersyn og reparation, gasfyr	21.467	14.361
Vedligeholdelse i øvrigt	68.359	3.864
	122.886	29.245
6. Kontorhold		
Småanskaffelser	0	3.343
Telefongodtgørelse	2.000	2.000
Kontorartikler	536	3.520
Porto og gebyrer	60	299
	2.596	9.162

Specifikationer og noter til regnskab



Note	Regnskab 2013	Regnskab 2012
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	190	885
Renteindtægter, Østjyds Bank	5.023	0
	<u>5.213</u>	<u>885</u>
8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	12.624	12.752
Rente, Nordea Kredit, 4.988.000 kr.	47.137	76.566
Rente, Nordea Kredit, 3.510.000 kr.	33.170	53.878
Swapaftale, Nordea	103.561	178.017
	<u>196.492</u>	<u>321.213</u>
9. Ejendom, matr. nr. 11-R, Ølby, Højelse		
Anskaffelsessum, primo	<u>26.885.977</u>	<u>26.885.977</u>
	<u>26.885.977</u>	<u>26.885.977</u>

Ejendommen er indregnet til den oprindelige

Til brug for beregning af den maksimale andelskrone er ejendommen pr. 31. december 2013 vurderet til kr. 55.000.000,- i henhold til vurdering foretaget af 'jacobsen-bolig', v/Statsaut. ejendomsmægler MDE, valuar Erik Jacobsen, Amagerbrogade 174, 2300 København S.

Ejendommens offentlige kontantvurdering udgør pr. 1. oktober 2012 i alt kr. 34.000.000,-.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,21 pct. 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.

Note

Regnskab 2013 Regnskab 2012

Et eksempel kan illustrere dette:

En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på kr. 1.000.000,-. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale kr. 20.000.000,- for ejendommen, idet 5 pct. af kr. 20.000.000,- netop er kr. 1.000.000,-. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale kr. 10.000.000,- for ejendommen, idet 10 pct. af kr. 10.000.000,- udgør kr. 1.000.000,-.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen med 0,5 pct. fra 4,21 pct. til 4,71 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 5.838.641,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,086 til kr. 7,521.

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

10. Likvide beholdninger

Kasse	1.158	557
Kasse, fælleshus	1.213	2.299
Nordea, kto. nr. 139-56-00806	46.460	12.691
Nordea, kto. nr. 139-56-00792	499	499
Nordea, kto. nr. 8475-756-569	253.404	455.244
Østjydsk Bank, kto. nr. 7230 0002 308 431	400.000	0
	702.734	471.290

11. Andelshaverindskud

Andelsindskud	5.377.195	5.377.195
	5.377.195	5.377.195

Indskuddet er foretaget af 37 andelshavere.

Note

Regnskab 2013 Regnskab 2012

Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2013 kr. i alt kr. 18.551.101,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2013 kr. 3,449, men det bemærkes at værdien fastsættes af generalforsamlingen.

Andelskronen forventes i det følgende år at stige med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden med fradrag af eventuelle hensættelser til vedligeholdelse og træk på foreningens nedsparingskonto.

Den beregnede værdi af andelsbeviserne er det maksimale beløb andelshaveren kan opnå ved salg, men er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med handelsværdien!

Andelsværdierne er specificeret i note 21.

12. Betalte afdrag på lån

Betalte afdrag primo	29.606.042	29.575.994
Årets betalte afdrag	15.893	30.048
	29.621.935	29.606.042

13. Indeksregulering af lån

Indeksregulering primo	-7.963.732	-7.963.373
Årets indeksregulering	0	-360
	-7.963.732	-7.963.733

14. Regulering af swap-aftale

Swapregulering primo	-103.404	-262.995
Årets swapregulering	103.404	159.591
	0	-103.404

15. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse

Hensættelse primo	150.000	0
Årets hensættelse	200.000	150.000
	350.000	150.000

Note	Regnskab 2013	Regnskab 2012
16. Prioritetsgæld Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark, opr. kr. 500.000	350.611	366.504
	350.611	366.504
<p>Oprindelig hovedstol udgør i alt kr. 500.000,00. Obligationsrestgæld udgør i alt kr. 342.777,39. Skattemæssig kursværdi udgør i alt kr. 366.668,97. Restløbtiden udgør 17 år.</p> <p>De oprindelige indekslån er fuldt ud indfriet. Gælden til Realkredit Danmark udgøres af et flex-lån, type F5K med rentetilpasning hvert 5. år. Renten udgør p.t. 2,8012 pct. p.a.</p>		
17. Prioritetsgæld Nordea Kredit		
Nordea Kredit, opr kr. 4.988.000	4.988.000	4.988.000
Nordea Kredit, opr kr. 3.510.000	3.510.000	3.510.000
Nordea, swap-aftale	0	103.404
	8.498.000	8.601.404
<p>Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 4.988.000,-:</p> <p>Obligationsrestgæld udgør kr. 4.988.000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 4.988.000,-.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 24 år og 3 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.</p> <p>Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 3.510.000,-:</p> <p>Obligationsrestgæld udgør kr. 3.510.000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 3.510.000,-.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 27 år og 6 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.</p>		
18. Skyldige omkostninger		
Afsat telefongodtgørelse	4.000	4.000
Afsat revisorassistance	9.000	9.000
	13.000	13.000

Note

Regnskab 2013 Regnskab 2012

19. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er som byrde på ejendommen - ud over almindelige servitutter om bebyggelsesplan m.v. - tinglyst en deklaration angående forbud mod salg og pantsætning uden samtykke af Nordea Bank Danmark A/S, Køge Erhvervsafdeling.

20. Ansvars- og besvigelsesforsikring

I henhold til vedtægternes prg. 31, stk. 5 skal oplyses, at der er tegnet ansvars- og besvigelsesforsikring med følgende forsikringssummer:

Foreningsansvarsforsikring, kr. 5.000.000,-
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring, kr. 2.500.000,-
Underslæbsforsikring, kr. 500.000,-
Retshjælpsforsikring, kr. 275.000,-
Rådgivningsansvarsforsikring, kr. 100.000,-
Netbankforsikring, kr. 5.000.000,-

Forsikringen er en fælles forsikring tegnet hos HDI Gerling Forsikring for indtil 150 andels- og ejerforeninger.

Ovennævnte summer er pr. forening pr. skade pr. år og den samlede årlige dækning vedrørende de deltagende foreninger er maksimeret til kr. 20.000.000,-.

Specifikationer og noter til årsrapport

Note	Egenkapital	Oprindelig indskud	Andelsværdi (§ 5, stk. 2a)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2b)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2c)
Bolig nr. 67		175.675	606.072	1.512.035	837.021
Bolig nr. 69		175.675	606.072	1.512.035	837.021
Bolig nr. 71		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 72		171.093	590.264	1.472.597	815.189
Bolig nr. 73		171.093	590.264	1.472.597	815.189
Bolig nr. 74		171.093	590.264	1.472.597	815.189
Bolig nr. 75		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 76		145.632	502.424	1.253.455	693.878
Bolig nr. 77		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 78		145.632	502.424	1.253.455	693.878
Bolig nr. 79		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 80		145.632	502.424	1.253.455	693.878
Bolig nr. 81		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 82		145.632	502.424	1.253.455	693.878
Bolig nr. 83		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 84		145.632	502.424	1.253.455	693.878
Bolig nr. 85		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 86		175.675	606.072	1.512.035	837.021
Bolig nr. 87		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 88		175.675	606.072	1.512.035	837.021
Bolig nr. 89		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 90		114.062	393.509	981.732	543.460
Bolig nr. 91		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 92		114.062	393.509	981.732	543.460
Bolig nr. 93		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 94		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 95		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 96		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 97		126.792	437.427	1.091.299	604.113
Bolig nr. 98		175.675	606.072	1.512.035	837.021
Bolig nr. 99		121.700	419.860	1.047.472	579.852
Bolig nr. 100		121.700	419.860	1.047.472	579.852
Bolig nr. 101		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 103		116.608	402.293	1.003.645	555.590
Bolig nr. 105		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 107		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Bolig nr. 109		150.724	519.992	1.297.281	718.139
Øreafrundinger		5			
I ALT		5.377.195	18.551.101	46.281.518	25.620.173

Specifikationer og noter til årsrapport

Note	Boligafgift	Adresse	Oprindelig indskud	Boligafgift pr. måned
22.				
Bolig nr. 67		Lykkebækparken 67	175.675	2.952
Bolig nr. 69		Lykkebækparken 69	175.675	2.952
Bolig nr. 71		Lykkebækparken 71	150.724	2.529
Bolig nr. 72		Lykkebækparken 72	171.093	2.852
Bolig nr. 73		Lykkebækparken 73	171.093	2.847
Bolig nr. 74		Lykkebækparken 74	171.093	2.852
Bolig nr. 75		Lykkebækparken 75	150.724	2.529
Bolig nr. 76		Lykkebækparken 76	145.632	2.419
Bolig nr. 77		Lykkebækparken 77	116.608	1.901
Bolig nr. 78		Lykkebækparken 78	145.632	2.419
Bolig nr. 79		Lykkebækparken 79	116.608	1.901
Bolig nr. 80		Lykkebækparken 80	145.632	2.419
Bolig nr. 81		Lykkebækparken 81	150.724	2.529
Bolig nr. 82		Lykkebækparken 82	145.632	2.419
Bolig nr. 83		Lykkebækparken 83	150.724	2.529
Bolig nr. 84		Lykkebækparken 84	145.632	2.419
Bolig nr. 85		Lykkebækparken 85	150.724	2.529
Bolig nr. 86		Lykkebækparken 86	175.675	2.952
Bolig nr. 87		Lykkebækparken 87	150.724	2.529
Bolig nr. 88		Lykkebækparken 88	175.675	2.952
Bolig nr. 89		Lykkebækparken 89	150.724	2.529
Bolig nr. 90		Lykkebækparken 90	114.062	1.858
Bolig nr. 91		Lykkebækparken 91	150.724	2.529
Bolig nr. 92		Lykkebækparken 92	114.062	1.858
Bolig nr. 93		Lykkebækparken 93	116.608	1.901
Bolig nr. 94		Lykkebækparken 94	150.724	2.529
Bolig nr. 95		Lykkebækparken 95	116.608	1.901
Bolig nr. 96		Lykkebækparken 96	150.724	2.529
Bolig nr. 97		Lykkebækparken 97	126.792	2.107
Bolig nr. 98		Lykkebækparken 98	175.675	2.952
Bolig nr. 99		Lykkebækparken 99	121.700	1.992
Bolig nr. 100		Lykkebækparken 100	121.700	1.992
Bolig nr. 101		Lykkebækparken 101	116.608	1.901
Bolig nr. 103		Lykkebækparken 103	116.608	1.901
Bolig nr. 105		Lykkebækparken 105	150.724	2.529
Bolig nr. 107		Lykkebækparken 107	150.724	2.529
Bolig nr. 109		Lykkebækparken 109	150.724	2.529
Øreafrundinger			5	0
I ALT			5.377.195	89.496

Specifikationer og noter til årsrapport

Note

23. Beregning af andelsværdier, jf. § 5 i lov om andelsboligforeninger

	§ 5, stk. 2a (anskaffelsessum)	§ 5, stk. 2b (valuarvurdering)	§ 5, stk. 2c (offentlig værdi)
Egenkapital ifølge regnskab	18.551.101	18.551.101	18.551.101
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	55.000.000	34.000.000
Bogført værdi	-26.885.977	-26.885.977	-26.885.977
Regulering af ejendomsværdi	0	28.114.023	7.114.023
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.848.611	8.848.611	8.848.611
Beregningsmæssig værdi	-8.848.611	-8.893.562	-8.893.562
Regulering af prioritetsgæld	0	-44.951	-44.951
Beregningsgrundlag før hensættelse	18.551.101	46.620.173	25.620.173
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	0	-338.655	0
Beregningsgrundlag efter hensættelse	18.551.101	46.281.518	25.620.173
Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	3,449	8,607	4,764
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. februar 2013)		8,607	

Note

24. Oplysninger i henhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters bekendtgørelse af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Boligernes antal og ejendommens areal udgør følgende	<u>Antal</u>	<u>BBR-areal (m²)</u>
Andelsboliger	37	3.058
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
I alt	<u>37</u>	<u>3.058</u>

Fordelinger

Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud.
Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften benyttes en kombination af boligernes arealer og disses beliggenhed (den oprindelig fastsatte fordeling).

Foreningens stiftelse og ejendommens opførelse

Foreningen er stiftet i 1986
Ejendommen er opført i 1986

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Anvendt vurderingsprincip og reserver

Til beregning af forslaget til andelsværdien er benyttet valuarvurdering.

	<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
Ejendommens værdi udgør ved dette vurderingsprincip	55.000.000	17.986
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	688.655	225
Reserver i procent af ejendomsværdien	1,25	1,25

Offentlige tilskud og tilbagekøbsklausul

Foreningen har modtaget offentligt tilskud i form af rente- og bidragsstøtte vedrørende de oprindelige indeksslån.

Der foreligger endnu ikke oplysninger om evt. tilbagebetalingspligtigt beløb ved foreningens opløsning. Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Boligafgift og lejeindtægter

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. m2 andelsbolig	1.073.952	351
Erhvervslejeindtægter	0	0
Boliglejeindtægter	0	0

Overskud

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	11	62	80

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	46.281.518	15.135
Gæld minus omsætningsaktiver	7.984.876	2.611
Teknisk andelsværdi	54.266.394	17.746

Vedligeholdelse

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	31	10	40
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	31	10	40

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

67 pct.

Specifikationer og noter til årsrapport



Afdrag	2011	2012	2013
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	103	10	5

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	2013 i pct.
Forsikringer og kontingenter	19,48
Skatter og afgifter	32,64
Vedligeholdelsesomkostninger	14,85
Administrationsomkostninger	8,52
Finansielle poster, netto	22,63
Afdrag	1,88
I alt	100,00