

ÅRSRAPPORT FOR 2016

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	6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016	side	9
Balance pr. 31. december 2016	side	11
Specifikationer og noter til regnskab	side	13

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 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse: Joan Thorsøe, formand
Kirsten Olsen, næstformand
Hanne Jørgensen, kasserer
Henny Z. Jeppesen
Peter Ozol-Lennert

Revision: HR Revision - Køge
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2016 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 2016, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

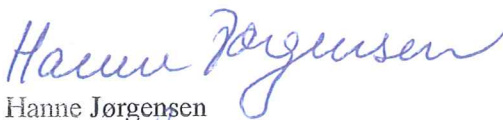
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 26. januar 2017

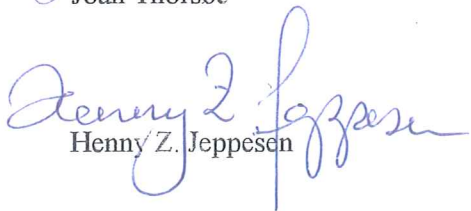
Bestyrelsen



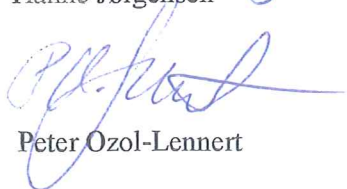
Joan Thorsøe



Hanne Jørgensen



Henry Z. Jeppesen



Peter Ozol-Lennert



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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger resultatbudget for regnskabsåret 2016 og forslag til resultatbudget for 2017. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Køge, den 4. februar 2017

HR Revision Køge CVR nr. 28842562



Kenneth Barrett
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 den 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.

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, 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 23 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 22. 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 2016

Note	Regnskab 2016	Budget 2016(ej revideret) t.kr.	Regnskab 2015 t.kr.	Budget 2017 (ej revideret) t.kr.
Indtægter:				
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074	1.074	1.074
2. Drift af fælleshus	-623	1	3	-4
Indtægter i alt	1.073.329	1.075	1.076	1.070
Boligernes driftsudgifter:				
3. Forsikringer og kontingenter	185.889	181	199	201
4. Skatter og afgifter	317.206	315	299	328
5. Reparationer og vedligeholdelse	112.618	284	611	402
Boligernes driftsudgifter i alt	615.713	780	1.109	931
Administrationsudgifter				
Gaver og blomster	1.273	2	2	2
6. Kontorhold	10.636	8	6	12
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	6.538	5	2	5
Kursusomkostninger	0	2	0	0
Løbende rådgivning, regnskab og revision	59.250	59	58	60
Valuarvurdering	8.750	10	9	9
Arbejdsskade-/ulykkesforsikring	431	0	0	0
Administrationsudgifter i alt	86.878	86	77	88
Resultat før renter og ekstraordinære poster	370.738	209	-109	51
Finansiering:				
7. Finansieringsindtægter	0	0	2	0
8. Finansieringsudgifter	-55.792	-95	-75	-51
Finansiering, netto	-55.792	-95	-72	-51
Resultat før ekstraordinære poster	314.946	114	-181	0

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Ekstraordinære poster:

Årets resultat	314.946	114	-181	0
-----------------------	----------------	------------	-------------	----------

Forslag til resultatdisponering

Betalte prioritetsafdrag	20.073	17	17	0
--------------------------	--------	----	----	---

Hensættelse til vedligeholdelse	280.000	0	230	0
---------------------------------	---------	---	-----	---

Anvendte hensættelser tidligere år	0	0	-450	0
------------------------------------	---	---	------	---

Overført til akkumuleret resultat	14.873	97	22	0
-----------------------------------	--------	----	----	---

Disponeret i alt	314.946	114	-181	0
-------------------------	----------------	------------	-------------	----------

Balance pr. 31. december 2016

Note	Regnskab 2016	Regnskab 2015
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:		
Tilgodehavende boligafgifter	4.838	12.645
Periodeafgrænsningsposter	169.270	246.068
Tilgodehavender i alt	<u>174.108</u>	<u>258.713</u>
10. Likvide beholdninger	1.021.975	1.056.453
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.196.083</u>	<u>1.315.166</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>28.082.060</u>	 <u>28.201.143</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Regnskab 2016	Regnskab 2015
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
Akkumuleret reservefond		
12. Betalte afdrag på lån	29.675.155	29.655.083
13. Indeksregulering af lån	-7.963.732	-7.963.733
Overført fra nedsparingslån	-8.219.487	-8.219.488
Overført resultat tidligere år	-224.380	-246.287
Overført resultat	14.873	21.907
Akkumuleret reservefond i alt	13.282.429	13.247.482
Egenkapital i alt	18.659.624	18.624.677
HENSÆTTELSE:		
14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse	610.000	330.000
Hensættelse i alt	610.000	330.000
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
15. Prioritetsgæld Realkredit Danmark	297.390	317.463
16. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.498.000	8.498.000
Langfristet gæld i alt	8.795.390	8.815.463
Kortfristet gæld:		
Forudbetalinger	2.962	2.952
17. Skyldige omkostninger	13.674	17.950
Periodeafgrænsningsposter	410	410.101
Kortfristet gæld i alt	17.046	431.003
Gæld i alt	8.812.436	9.246.466
Gæld og hensættelser i alt	9.422.436	9.576.466
PASSIVER I ALT	28.082.060	28.201.143
18. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser		
19. Ansvars- og besvigelsesforsikring		
20. Specifikation af andelsværdi		
21. Forslag til boligafgift		
22. Beregning af andelsværdier		
23. 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 2016	2015 t.kr.
1. Boligafgifter		
Boligafgifter	1.073.952	1.074
	1.073.952	1.074
Boligafgifterne er specificeret i note 21.		
2. Drift af fælleshus		
Lejeindtægter	2.900	4
Erstatninger	50	0
Grøn Dag	3.200	4
Diverse vedligeholdelse	-2.364	-2
Diverse fortæring	-3.409	-3
Inventar	-400	0
Vinduespudsning	-600	0
	-623	3
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	68.777	70
Selvrisiko forsikring	7.305	15
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.163	4
Grundejerforen. Lykkebækparken	96.238	103
ABF Fællesrepræsentation	9.406	7
	185.889	199
4. Skatter og afgifter		
El og gas	21.772	18
Ejendomsskat	237.884	223
Renovation	56.773	57
Vandafgifter	777	1
	317.206	299
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	34.200	31
Eftersyn og rep., gasfyr	16.745	12
Vedligeholdelse i øvrigt	61.673	568
	112.618	611
6. Kontorhold		
Telefongodtgørelse	5.000	6
Kontorartikler	4.416	0
Porto og gebyrer	1.220	0
	10.636	6

Specifikationer og noter til regnskab

	Regnskab 2016	2015 t.kr.
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	0	0
Renteindtægter, Østjysk Bank	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	4.804	12
Rente, Nordea Krd., 4.988.000 kr.	29.928	37
Rente, Nordea Krd., 3.510.000 kr.	21.060	26
	<u>55.792</u>	<u>75</u>
	Regnskab 2016	Regnskab 2015
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 anskaffelsessum.

Til brug for beregning af den maksimale andelskrone er ejendommen pr. 31. december 2016 vurderet til kr. 57.500.000,- 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 2014 (uændret pr. 1. oktober 2016) i alt kr. 34.000.000,-.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,20 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.

Specifikationer og noter til regnskab

Regnskab 2016 Regnskab 2015

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 4,20pct. til 4,70 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.845.238,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,27 til kr. 7,546.

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	331	909
Kasse, fælleshus	3.181	4.004
Nordea, kto. 139-56-00806	51.426	117.139
Nordea, kto. 139-56-00792	1.111	410.601
Nordea, kto. 8475-756-569	965.926	523.800
	<u>1.021.975</u>	<u>1.056.453</u>

11. Andelshaverindskud

Andelsindskud	<u>5.377.195</u>	<u>5.377.195</u>
	<u>5.377.195</u>	<u>5.377.195</u>
	<u>5.377.195</u>	<u>5.377.195</u>

Indskuddet er foretaget af 37 andelshavere.

Specifikationer og noter til regnskab

Regnskab 2016 Regnskab 2015

Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2016 kr. i alt kr. 18.659.624,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2016 kr. 3,470, 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 20.

12. Betalte afdrag på lån

Betalte afdrag primo	29.655.082	29.638.277
Årets betalte afdrag	20.073	16.806
	<u>29.675.155</u>	<u>29.655.083</u>

13. Indeksregulering af lån

Indeksregulering primo	-7.963.732	-7.963.733
	<u>-7.963.732</u>	<u>-7.963.733</u>

14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse

Hensættelser - akkumulerede	780.000	550.000
Årets henlæggelse	280.000	230.000
Vedligeholdelser tidl.år	-450.000	0
Anvendt til vedligeholdelse i året	0	-450.000
	<u>610.000</u>	<u>330.000</u>

Specifikationer og noter til regnskab

	Regnskab 2016	Regnskab 2015
15. Prioritetsgæld Realkredit		
Danmark		
RD, opr. kr. 500.000	297.390	317.463
	<u>297.390</u>	<u>317.463</u>
Oprindelig hovedstol udgør i alt kr. 500.000,00. Obligationsrestgæld udgør i alt kr. 294.562,00. Skattemæssig kursværdi udgør i alt kr. 294.562,00. Restløbtiden udgør 15 år.		
De oprindelige indeksslån er fuldt ud indfriet. Gælden til Realkredit Danmark udgøres af et flex-lån, type F5K med rentetilpasning hvert 5. år. Renten udgør p.t. 0,75 pct. p.a.		
16. Prioritetsgæld Nordea Kredit		
Nordea Krd, opr kr. 4.988.000	4.988.000	4.988.000
Nordea Krd, opr kr. 3.510.000	3.510.000	3.510.000
	<u>8.498.000</u>	<u>8.498.000</u>
	<u>8.498.000</u>	<u>8.498.000</u>
Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 4.988.000,-:		
Obligationsrestgæld udgør kr. 4.988.000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 4.999.971,00.		
Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 22 år og 3 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.		
Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 3.510.000,-:		
Obligationsrestgæld udgør kr. 3.510.0000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 3.518.424,00.		
Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 25 år og 6 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.		
17. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	3.799	8.750
Skyldig revisorassistance	9.875	9.200
	<u>13.674</u>	<u>17.950</u>

Specifikationer og noter til regnskab

Regnskab 2016 Regnskab 2015

18. 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.

19. 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					
20.	Egenkapital	Oprindelig indskud	Andelsværdi (§ 5, stk. 2a)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2b)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2c)
Bolig nr.	67	175.675	609.617	1.548.764	841.461
Bolig nr.	69	175.675	609.617	1.548.764	841.461
Bolig nr.	71	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	72	171.093	593.717	1.508.369	819.514
Bolig nr.	73	171.093	593.717	1.508.369	819.514
Bolig nr.	74	171.093	593.717	1.508.369	819.514
Bolig nr.	75	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	76	145.632	505.364	1.283.903	697.559
Bolig nr.	77	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	78	145.632	505.364	1.283.903	697.559
Bolig nr.	79	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	80	145.632	505.364	1.283.903	697.559
Bolig nr.	81	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	82	145.632	505.364	1.283.903	697.559
Bolig nr.	83	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	84	145.632	505.364	1.283.903	697.559
Bolig nr.	85	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	86	175.675	609.617	1.548.764	841.461
Bolig nr.	87	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	88	175.675	609.617	1.548.764	841.461
Bolig nr.	89	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	90	114.062	395.811	1.005.579	546.342
Bolig nr.	91	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	92	114.062	395.811	1.005.579	546.342
Bolig nr.	93	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	94	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	95	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	96	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	97	126.792	439.986	1.117.808	607.318
Bolig nr.	98	175.675	609.617	1.548.764	841.461
Bolig nr.	99	121.700	422.316	1.072.917	582.928
Bolig nr.	100	121.700	422.316	1.072.917	582.928
Bolig nr.	101	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	103	116.608	404.646	1.028.025	558.537
Bolig nr.	105	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	107	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Bolig nr.	109	150.724	523.034	1.328.794	721.949
Ørefrøndinger		5			
I ALT		5.377.195	18.659.624	47.405.765	25.756.080

Specifikationer og noter til årsrapport

Note	Boligafgift	Adresse	Oprindelig indskud	Boligafgift pr. måned
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

22. 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	<u>18.659.624</u>	<u>18.659.624</u>	<u>18.659.624</u>
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	57.500.000	34.000.000
Bogført værdi	<u>-26.885.977</u>	<u>-26.885.977</u>	<u>-26.885.977</u>
Regulering af ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>30.614.023</u>	<u>7.114.023</u>
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.795.390	8.795.390	8.795.390
Beregningsmæssig værdi	<u>-8.812.957</u>	<u>-8.812.957</u>	<u>-8.812.957</u>
Regulering af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-17.567</u>	<u>-17.567</u>
Beregningsgrundlag før hensættelse	18.659.624	49.256.080	25.756.080
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	<u>0</u>	<u>-1.850.314</u>	<u>0</u>
Beregningsgrundlag efter hensættelse	<u>18.659.624</u>	<u>47.405.766</u>	<u>25.756.080</u>
Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	<u>3,470</u>	<u>8,816</u>	<u>4,790</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2016)		<u>8,816</u>	

Specifikationer og noter til årsrapport

Note

23. 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	Antal	BBR-areal (m2)
Andelsboliger	37	3.058
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
I alt	37	3.058

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.

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
Ejendommens værdi udgør ved dette vurderingsprincip	57.500.000	18.803
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	2.460.314	805
Reserver i procent af ejendomsværdien	4,28	4,28

Specifikationer og noter til årsrapport

Offentlige tilskud og tilbagekøbsklausul

Foreningen har modtaget offentligt tilskud i form af rente- og bidragsstøtte vedrørende de oprindelige indeksslån, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens eventuelle opløsning.

Eventuelt tilbagebetalingskrav udgør **kr. 14.212.748,31**.

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>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>44</u>	<u>-59</u>	<u>103</u>

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	47.405.766	15.502
Gæld minus omsætningsaktiver	<u>7.616.353</u>	<u>2.491</u>
Teknisk andelsværdi	<u>55.022.119</u>	<u>17.993</u>

Vedligeholdelse

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	63	18	37
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>182</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	<u>63</u>	<u>200</u>	<u>37</u>

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

69 pct.

Specifikationer og noter til årsrapport

Afdrag	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>7</u>

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	<u>2016 i pct.</u>
Forsikringer og kontingenter	23,89
Skatter og afgifter	40,77
Vedligeholdelsesomkostninger	14,47
Administrationsomkostninger	11,11
Finansielle poster, netto	7,17
Afdrag	<u>2,58</u>
I alt	<u>100,00</u>