

ÅRSRAPPORT FOR 2014

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 2014	side 9
Balance pr. 31. december 2014	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 2014 - 31. december 2014

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

Revision: HR Revision - Køge
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2014 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 2014, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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 4. februar 2015

Bestyrelsen



Joan Thorsø



Hanne Jørgensen



Bill Glentved



Tilde 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 2014, 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.

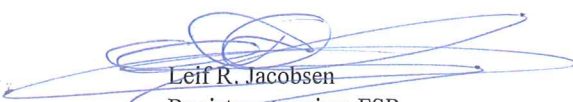
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger resultatbudget for regnskabsåret 2014 og forslag til resultatbudget for 2015. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Køge, den 4. februar 2015



Leif R. Jacobsen
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 rentekomkostninger 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 2014

Note	Regnskab 2014	Budget 2014(ej revideret) t.kr.	Regnskab 2013 t.kr.	Budget 2015 (ej revideret) t.kr.
Indtægter:				
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074	1.074	1.074
2. Drift af fælleshus	222	-5	-3	1
Indtægter i alt	1.074.174	1.069	1.071	1.075
Boligernes driftsudgifter:				
3. Forsikringer og kontingenter	174.151	190	165	186
4. Skatter og afgifter	285.693	290	276	300
5. Reparationer og vedligeholdelse	192.228	344	123	283
Boligernes driftsudgifter i alt	652.072	824	563	769
Administrationsudgifter				
Gaver og blomster	656	1	1	1
6. Kontorhold	6.067	12	3	12
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	1.450	5	4	5
Kursusomkostninger	385	2	0	2
Løbende rådgivning, regnskab og revision	58.275	58	56	58
Valuarvurdering	8.750	10	9	10
Energimærkning	25.587	30	0	0
Administrationsudgifter i alt	101.170	118	72	88
Resultat før renter og ekstraordinære poster	320.932	127	436	218
Finansiering:				
7. Finansieringsindtægter	7.746	5	5	7
8. Finansieringsudgifter	-93.814	-105	-196	-100
Finansiering, netto	-86.068	-100	-191	-93
Resultat før ekstraordinære poster	234.864	27	245	125

Årets resultat	234.864	27	245	125
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag	16.342	17	16	17
Hensættelse til vedligeholdelse	200.000	0	200	0
Hensat til ekstra vedligeholdelse	0	10	0	560
Anvendte hensættelser tidligere år	0	0	0	-460
Overført til akkumuleret resultat	18.522	0	29	8
Disponeret i alt	234.864	27	245	125

Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
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	1.901	0
Periodeafgrænsningsposter	152.514	179.967
Tilgodehavender i alt	<u>154.415</u>	<u>179.967</u>
10. Likvide beholdninger	945.427	702.734
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.099.842</u>	<u>882.701</u>
AKTIVER I ALT	<u>27.985.819</u>	<u>27.768.678</u>

Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
Akkumuleret reservefond		
12. Betalte afdrag på lån	29.638.278	29.621.935
13. Indeksregulering af lån	-7.963.733	-7.963.732
Overført fra nedsparingslån	-8.219.488	-8.219.488
Overført resultat tidligere år	-264.809	-293.421
Overført resultat	18.522	28.612
Akkumuleret reservefond i alt	13.208.770	13.173.906
Egenkapital i alt	18.585.965	18.551.101
HENSÆTTELSE:		
14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse	550.000	350.000
Hensættelse i alt	550.000	350.000
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
15. Prioritetsgæld Realkredit Danmark	334.269	350.611
16. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.498.000	8.498.000
Langfristet gæld i alt	8.832.269	8.848.611
Kortfristet gæld:		
Forudbetalinger	8.385	5.966
17. Skyldige omkostninger	9.200	13.000
Kortfristet gæld i alt	17.585	18.966
Gæld i alt	8.849.854	8.867.577
Gæld og hensættelser i alt	9.399.854	9.217.577
PASSIVER I ALT	27.985.819	27.768.678
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		

Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
1. Boligafgifter		
Boligafgifter	1.073.952	1.074
	1.073.952	1.074
Boligafgifterne er specificeret i note 21.		
2. Drift af fælleshus		
Lejeindtægter	2.800	5
Erstatninger	50	0
Grøn Dag	3.358	2
Diverse vedligeholdelse	-1.804	-4
Diverse fortæring	-1.879	-4
Inventar	-2.003	-1
Vinduespudsning	-300	-1
	222	-3
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	66.935	69
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.164	4
Grundejerforen. Lykkebækparken	96.151	86
ABF Fællesrepræsentation	6.901	5
	174.151	165
4. Skatter og afgifter		
El og gas	18.606	19
Ejendomsskat	209.842	199
Renovation	56.271	57
Vandafgifter	974	1
	285.693	276
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	33.060	33
Eftersyn og rep., gasfyr	20.801	21
Vedligeholdelse i øvrigt	138.367	68
	192.228	123
6. Kontorhold		
Telefongodtgørelse	1.000	2
Kontorartikler	4.976	1
Porto og gebyrer	91	0
	6.067	3

Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	885	0
Renteindtægter, Østjydsk Bank	6.861	5
	<u>7.746</u>	<u>5</u>
8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	12.233	13
Rente, Nordea Krd., 4.988.000 kr.	47.885	47
Swapaftale, Nordea	0	104
Rente, Nordea Krd., 3.510.000 kr.	33.696	33
	<u>93.814</u>	<u>196</u>
9. Ejendom, matr. nr. 11-R, Ølby, Højelse		
Anskaffelsessum, primo	26.885.977	26.885.977
	<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 2014 vurderet til kr. 55.500.000,- 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 2013 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 2014 Regnskab 2013

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. 6.591.449,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,23 til kr. 7,370.

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	1.279	1.158
Kasse, fælleshus	1.476	1.213
Nordea, kto. nr. 139-56-00806	96.853	46.460
Nordea, kto. nr. 139-56-00792	500	499
Nordea, kto. nr. 8475-756-569	438.633	253.404
Østjydsk Bank, kto. nr. 7230 0002 308 431	406.686	400.000
	945.427	702.734

11. Andelshaverindskud

Andelsindskud	5.377.195	5.377.195
	5.377.195	5.377.195

Indskuddet er foretaget af 37 andelshavere.

Note

Regnskab 2014 Regnskab 2013

Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2014 kr. i alt kr. 18.585.965,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2014 kr. 3,456, 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	29.621.935	29.606.042
Årets betalte afdrag	16.343	15.893
	29.638.278	29.621.935

13. Indeksregulering af lån

Indeksregulering primo	-7.963.733	-7.963.732
	-7.963.733	-7.963.732

14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse

Hensættelser - akkumulerede	350.000	150.000
Årets henlæggelse	200.000	200.000
	550.000	350.000

Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
15. Prioritetsgæld Realkredit Danmark		
RD, opr. kr. 500.000	334.269	350.611
	334.269	350.611
<p>Oprindelig hovedstol udgør i alt kr. 500.000,00. Obligationsrestgæld udgør i alt kr. 330.244,09. Skattemæssig kursværdi udgør i alt kr. 342.132,88. Restløbtiden udgør 16 år.</p> <p>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. 2,8012 pct. p.a.</p>		
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
	8.498.000	8.498.000
	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. 4.994.883,44.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 23 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. 3.514.843,80.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 26 år og 6 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.</p>		
17. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	0	13.000
Skyldig revisorassistance	9.200	0
	9.200	13.000

Note

Regnskab 2014 Regnskab 2013

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	Egenkapital	Oprindelig indskud	Andelsværdi (§ 5, stk. 2a)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2b)	Andelsværdi (§ 5, stk. 2c)
Bolig nr. 67		175.675	607.211	1.512.035	838.160
Bolig nr. 69		175.675	607.211	1.512.035	838.160
Bolig nr. 71		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 72		171.093	591.373	1.472.597	816.299
Bolig nr. 73		171.093	591.373	1.472.597	816.299
Bolig nr. 74		171.093	591.373	1.472.597	816.299
Bolig nr. 75		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 76		145.632	503.369	1.253.455	694.822
Bolig nr. 77		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 78		145.632	503.369	1.253.455	694.822
Bolig nr. 79		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 80		145.632	503.369	1.253.455	694.822
Bolig nr. 81		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 82		145.632	503.369	1.253.455	694.822
Bolig nr. 83		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 84		145.632	503.369	1.253.455	694.822
Bolig nr. 85		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 86		175.675	607.211	1.512.035	838.160
Bolig nr. 87		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 88		175.675	607.211	1.512.035	838.160
Bolig nr. 89		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 90		114.062	394.249	981.732	544.199
Bolig nr. 91		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 92		114.062	394.249	981.732	544.199
Bolig nr. 93		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 94		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 95		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 96		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 97		126.792	438.249	1.091.299	604.935
Bolig nr. 98		175.675	607.211	1.512.035	838.160
Bolig nr. 99		121.700	420.649	1.047.472	580.641
Bolig nr. 100		121.700	420.649	1.047.472	580.641
Bolig nr. 101		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 103		116.608	403.049	1.003.645	556.346
Bolig nr. 105		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 107		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Bolig nr. 109		150.724	520.969	1.297.281	719.117
Øreafrundinger		5			
I ALT		5.377.195	18.585.965	46.281.518	25.655.037

Specifikationer og noter til årsrapport

Note 21.	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

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	18.585.965	18.585.965	18.585.965
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	55.500.000	34.000.000
Bogført værdi	-26.885.977	-26.885.977	-26.885.977
Regulering af ejendomsværdi	0	28.614.023	7.114.023
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.832.269	8.832.269	8.832.269
Beregningsmæssig værdi	-8.832.269	-8.851.860	-8.851.860
Regulering af prioritetsgæld	0	-19.591	-19.591
Beregningsgrundlag før hensættelse	18.585.965	47.180.397	25.680.397
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	0	-898.879	0
Beregningsgrundlag efter hensættelse	18.585.965	46.281.518	25.655.037
Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	3,456	8,607	4,771
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. februar 2014)		8,607	

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	<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	55.500.000	18.149
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	1.448.879	474
Reserver i procent af ejendomsværdien	2,61	2,61

Offentlige tilskud og tilbagekøbsklausul

Foreningen har modtaget offentligt tilskud i form af rente- og bidragsstøtte vedrørende de oprindelige indekslån, 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>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	62	80	77

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	46.281.518	15.135
Gæld minus omsætningsaktiver	7.750.012	2.534
Teknisk andelsværdi	54.266.394	17.746

Vedligeholdelse

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	10	40	63
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	10	40	63

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

67 pct.

Afdrag	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	<u>2014 i pct.</u>
Forsikringer og kontingenter	20,36
Skatter og afgifter	33,40
Vedligeholdelsesomkostninger	22,47
Administrationsomkostninger	11,83
Finansielle poster, netto	10,06
Afdrag	<u>1,91</u>
I alt	<u>100,00</u>