

ÅRSRAPPORT FOR 2015

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 2015	side	9
Balance pr. 31. december 2015	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 2015 - 31. december 2015

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 2015 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 2015, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

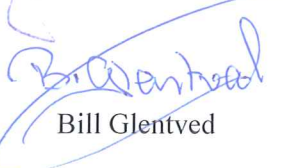
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 2. februar 2016

Bestyrelsen



Joan Thorsø



Bill Glentved



Hanne Jørgensen

Hanne Jørgensen



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 2015 - 31. december 2015, 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.

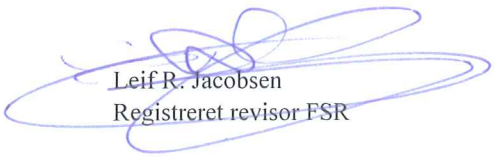
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 og forslag til resultatbudget for 2016. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Køge, den 2. februar 2016


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 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 2015

Note	Regnskab 2015	Budget 2015(ej revideret) t.kr.	Regnskab 2014 t.kr.	Budget 2016 (ej revideret) t.kr.
Indtægter:				
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074	1.074	1.074
2. Drift af fælleshus	2.528	1	0	1
Indtægter i alt	1.076.480	1.075	1.074	1.075
Boligernes driftsudgifter:				
3. Forsikringer og kontingenter	198.796	186	174	181
4. Skatter og afgifter	298.620	300	286	315
5. Reparationer og vedligeholdelse	611.089	283	192	284
Boligernes driftsudgifter i alt	1.108.505	769	652	780
Administrationsudgifter				
Gaver og blomster	2.242	1	1	2
6. Kontorhold	5.580	12	6	8
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	1.611	5	1	5
Kursusomkostninger	385	2	0	2
Løbende rådgivning, regnskab og revision	58.200	58	58	59
Valuarvurdering	8.750	10	9	10
Energimærkning	0	0	26	0
Administrationsudgifter i alt	76.768	88	101	86
Resultat før renter og ekstraordinære poster	-108.793	218	321	209
Finansiering:				
7. Finansieringsindtægter	2.201	7	8	0
8. Finansieringsudgifter	-74.690	-100	-94	-95
Finansiering, netto	-72.489	-93	-86	-95
Resultat før ekstraordinære poster	-181.281	125	235	114

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Ekstraordinære poster:

Årets resultat	-181.281	125	235	114
-----------------------	-----------------	------------	------------	------------

Forslag til resultatdisponering

Betalte prioritetsafdrag	16.812	17	16	17
Hensættelse til vedligeholdelse	230.000	0	200	0
Hensat til ekstra vedligeholdelse	0	560	0	0
Anvendte hensættelser tidligere år	-450.000	-460	0	0
Overført til akkumuleret resultat	21.907	8	19	97
Disponeret i alt	-181.281	125	235	114

Balance pr. 31. december 2015

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
9. Ejendom, matr. nr. 11-R, Ølby, Højelse	26.885.977	26.885.977
Materielle anlægsaktiver i alt	26.885.977	26.885.977
Anlægsaktiver i alt	26.885.977	26.885.977
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende boligafgifter	12.645	1.901
Periodeafgrænsningsposter	246.068	152.514
Tilgodehavender i alt	258.713	154.415
10. Likvide beholdninger	1.056.453	945.427
Omsætningsaktiver i alt	1.315.166	1.099.842
AKTIVER I ALT	28.201.143	27.985.819

Balance pr. 31. december 2015

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
Akkumuleret reservefond		
12. Betalte afdrag på lån	29.655.083	29.638.278
13. Indeksregulering af lån	-7.963.733	-7.963.733
Overført fra nedsparingslån	-8.219.488	-8.219.488
Overført resultat tidligere år	-246.287	-264.809
Overført resultat	21.907	18.522
Akkumuleret reservefond i alt	13.247.482	13.208.770
Egenkapital i alt	18.624.677	18.585.965
HENSÆTTELSE:		
14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse	330.000	550.000
Hensættelse i alt	330.000	550.000
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
15. Prioritetsgæld Realkredit Danmark	317.463	334.269
16. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.498.000	8.498.000
Langfristet gæld i alt	8.815.463	8.832.269
Kortfristet gæld:		
Forudbetalinger	2.952	8.385
17. Skyldige omkostninger	17.950	9.200
Periodeafgrænsningsposter	410.101	0
Kortfristet gæld i alt	431.003	17.585
Gæld i alt	9.246.466	8.849.854
Gæld og hensættelser i alt	9.576.466	9.399.854
PASSIVER I ALT		
18. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser	28.201.143	27.985.819
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 2015	Regnskab 2014
1. Boligafgifter		
Boligafgifter	1.073.952	1.074
	1.073.952	1.074
Boligafgifterne er specificeret i note 21.		
2. Drift af fælleshus		
Lejeindtægter	4.200	3
Erstatninger	125	0
Grøn Dag	3.600	3
Diverse vedligeholdelse	-2.144	-2
Diverse fortæring	-2.848	-2
Inventar	-105	-2
Vinduespudsning	-300	0
	2.528	0
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	69.738	67
Selvrisiko forsikring	15.391	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.815	4
Grundejerforen. Lykkebækparken	102.877	96
ABF Fællesrepræsentation	6.975	7
	198.796	174
4. Skatter og afgifter		
El og gas	18.011	19
Ejendomsskat	223.214	210
Renovation	56.600	56
Vandafgifter	795	1
	298.620	286
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	30.590	33
Eftersyn og rep., gasfyr	12.213	21
Vedligeholdelse i øvrigt	568.286	138
	611.089	192
6. Kontorhold		
Telefongodtgørelse	5.500	1
Kontorartikler	0	5
Porto og gebyrer	80	0

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
	<u>5.580</u>	<u>6</u>
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	262	1
Renteindtægter, Østjydsk Bank	1.939	7
	<u>2.201</u>	<u>8</u>
8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	11.805	12
Rente, Nordea Krd., 4.988.000 kr.	36.911	48
Rente, Nordea Krd., 3.510.000 kr.	25.974	34
	<u>74.690</u>	<u>94</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 2015 vurderet til kr. 56.600.000,- 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 i alt kr. 34.000.000,-.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,26 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

Note

Regnskab 2015

Regnskab 2014

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 4,26 pct. til 4,76 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 5.945.400,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,106 til kr. 7,710.

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	909	1.279
Kasse, fælleshus	4.004	1.476
Nordea, kto. 139-56-00806	117.139	96.853
Nordea, kto. 139-56-00792	410.601	500
Nordea, kto. 8475-756-569	523.800	438.633
Østjydsk Bank, kto. 7230 0002 308 431	0	406.686
	<u>1.056.453</u>	<u>945.427</u>

11. Andelshaverindskud

Andelsindskud	<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

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
<p>Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2015 kr. i alt kr. 18.624.677,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2015 kr. 3,464, men det bemærkes at værdien fastsættes af generalforsamlingen.</p> <p>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.</p> <p>Den beregnede værdi af andelsbeviserne er det maksimale beløb andelshaveren kan opnå ved salg, men er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med handelsværdien!</p> <p>Andelsværdierne er specificeret i note 20.</p>		
12. Betalte afdrag på lån		
Betalte afdrag primo	29.638.277	29.621.935
Årets betalte afdrag	16.806	16.343
	29.655.083	29.638.278
13. Indeksregulering af lån		
Indeksregulering primo	-7.963.733	-7.963.733
	-7.963.733	-7.963.733
14. Fremtidig udvendig vedligeholdelse		
Hensættelser - akkumulerede	550.000	350.000
Årets henlæggelse	230.000	200.000
Anvendt til vedligeholdelse i året	-450.000	0
	330.000	550.000

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
15. Prioritetsgæld Realkredit		
Danmark		
RD, opr. kr. 500.000	317.463	334.269
	<u>317.463</u>	<u>334.269</u>
<p>Oprindelig hovedstol udgør i alt kr. 500.000,00. Obligationsrestgæld udgør i alt kr. 317.463,03. Skattemæssig kursværdi udgør i alt kr. 317.526,52. Restløbtiden udgør 15 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>		
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>8.601.404</u>
<p>Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 4.988.000,-:</p> <p>Obligationsrestgæld udgør kr. 4.988.000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 5.007.952,00.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 22 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. 3.524.040,00.</p> <p>Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 25 år og 6 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.</p>		
17. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	8.750	0
Skyldig revisorassistance	9.200	9.200
	<u>17.950</u>	<u>9.200</u>

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
------	---------------	---------------

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	608.475	1.548.764	839.748
Bolig nr.	69	175.675	608.475	1.548.764	839.748
Bolig nr.	71	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	72	171.093	592.605	1.508.369	817.845
Bolig nr.	73	171.093	592.605	1.508.369	817.845
Bolig nr.	74	171.093	592.605	1.508.369	817.845
Bolig nr.	75	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	76	145.632	504.417	1.283.903	696.139
Bolig nr.	77	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	78	145.632	504.417	1.283.903	696.139
Bolig nr.	79	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	80	145.632	504.417	1.283.903	696.139
Bolig nr.	81	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	82	145.632	504.417	1.283.903	696.139
Bolig nr.	83	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	84	145.632	504.417	1.283.903	696.139
Bolig nr.	85	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	86	175.675	608.475	1.548.764	839.748
Bolig nr.	87	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	88	175.675	608.475	1.548.764	839.748
Bolig nr.	89	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	90	114.062	395.070	1.005.579	545.230
Bolig nr.	91	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	92	114.062	395.070	1.005.579	545.230
Bolig nr.	93	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	94	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	95	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	96	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	97	126.792	439.162	1.117.808	606.081
Bolig nr.	98	175.675	608.475	1.548.764	839.748
Bolig nr.	99	121.700	421.525	1.072.917	581.741
Bolig nr.	100	121.700	421.525	1.072.917	581.741
Bolig nr.	101	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	103	116.608	403.888	1.028.025	557.400
Bolig nr.	105	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	107	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Bolig nr.	109	150.724	522.054	1.328.794	720.479
Ørefrøndinger		5			
I ALT		5.377.195	18.624.677	47.405.765	25.703.645

Specifikationer og noter til årsrapport

Note	Boligafgift	Adresse	Oprindelig indskud	Boligafgift pr. måned
21.				
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	18.624.677	18.624.677	18.624.677
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	56.600.000	34.000.000
Bogført værdi	-26.885.977	-26.885.977	-26.885.977
Regulering af ejendomsværdi	0	29.714.023	7.114.023
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.815.463	8.815.463	8.815.463
Beregningsmæssig værdi	-8.849.518	-8.849.518	-8.849.518
Regulering af prioritetsgæld	0	-34.055	-34055
 Beregningsgrundlag før hensættelse	 18.624.677	 48.304.645	 25.704.645
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	0	-898.879	0
Beregningsgrundlag efter hensættelse	18.624.677	47.405.766	25.703.645
 Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	 3,464	 8,816	 4,780
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. februar 2015)		 8,607	

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	56.600.000	18.509
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	1.228.879	402
Reserver i procent af ejendomsværdien	2,17	2,17

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>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>80</u>	<u>44</u>	<u>-59</u>

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	47.405.766	15.502
Gæld minus omsætningsaktiver	<u>7.931.300</u>	<u>2.594</u>
Teknisk andelsværdi	<u>55.337.066</u>	<u>18.096</u>

Vedligeholdelse

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	40	63	18
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	<u>40</u>	<u>63</u>	<u>200</u>

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

67 pct.

Specifikationer og noter til årsrapport

Afdrag	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	<u>2015</u>
	<u>i pct.</u>
Forsikringer og kontingenter	15,60
Skatter og afgifter	23,43
Vedligeholdelsesomkostninger	47,94
Administrationsomkostninger	6,02
Finansielle poster, netto	5,69
Afdrag	<u>1,32</u>
I alt	<u>100,00</u>