

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Andelsboligforeningen Lykkebækparken I
Lykkebækparken 67 - 111, 72-100
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 2018	side	10
Balance pr. 31. december 2018	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, 72-100
4600 Køge

Antal boliger: Foreningen omfatter 37 andelsboliger og et fælleshus

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse: Joan Thorsøe, formand
Preben Eriksen, næstformand
Hanne Jørgensen, kasserer
Mette L. Billeskov
Anette Duelund Nielsen

Revision: HR Revision - Roskilde
Vinkelvej 3, 1 sal
4000 Roskilde

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2018 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 2018, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 1. februar 2019

Bestyrelsen



Joan Thorsø



Hanne Jørgensen



Mette L. Billeskov



Preben Eriksen



Anette Duelund Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Lykkebækparken afd. 1 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Roskilde, den 1. februar 2019

HR REVISION
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28842562



Kenneth Barrett
mne 16913
Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Lykkebæk afd. 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give 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 22 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 21. 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.

Note	Regnskab 2018	Regnskab 2017 t.kr.
Indtægter:		
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074
Andre indtægter	0	0
2. Drift af fælleshus	533	-1
Indtægter i alt	1.074.485	1.073
Boligernes driftsudgifter:		
3. Forsikringer og kontingenter	55.774	154
4. Skatter og afgifter	327.472	315
5. Reparationer og vedligeholdelse	94.248	279
Boligernes driftsudgifter i alt	477.494	748
Administrationsudgifter		
Gaver og blomster	1.043	1
6. Kontorhold	8.934	7
Køb stole & borde, stereoanlæg	50.885	0
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	983	1
Kursusomkostninger	0	0
Løbende rådgivning, regnskab og revision	62.875	60
Valuarvurdering	8.750	9
Administrationsudgifter i alt	133.470	78
Resultat før renter og ekstraordinære poster	463.521	247
Finansiering:		
7. Finansieringsindtægter	0	0
8. Finansieringsudgifter	-100.045	-47
Finansiering, netto	-100.045	-47
Resultat før ekstraordinære poster	363.476	200

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018



Ekstraordinære poster:	0	0
Årets resultat	363.476	200
Forslag til resultatdisponering		
Betalte prioritetsafdrag	63.448	0
Hensættelse til vedligeholdelse	280.000	280
Anvendte hensættelser tidligere år	0	-220
Overført til akkumuleret resultat	20.028	140
Disponeret i alt	363.476	200

Balance pr. 31. december 2018



Regnskab 2018 Regnskab 2017

Note

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	0	5.058
Indestående grundejerforening	127.728	62.847
Periodeafgrænsningsposter	149.515	82.952
Tilgodehavender i alt	277.243	150.857

10. Likvide beholdninger

1.283.920 947.568

Omsætningsaktiver i alt

1.561.163 1.098.425

AKTIVER I ALT

28.447.140 27.984.402

Note

PASSIVER:**EGENKAPITAL:**

11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
12. Betalte afdrag på lån	29.738.603	29.675.155
13. Indeksregulering af lån	-7.963.732	-7.963.732
Overført fra nedsparingslån	-8.219.487	-8.219.487
Overført resultat tidligere år	-69.246	-209.507
Overført resultat	20.028	140.261
	18.883.361	18.799.885

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-
beslutning)**

14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	950.000	670.000
Andre reserver	950.000	670.000

Egenkapital i alt

	19.833.361	19.469.885
--	-------------------	-------------------

GÆLD:**Langfristet gæld:**

15. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.599.000	8.498.000
Langfristet gæld i alt	8.599.000	8.498.000

Kortfristet gæld:

Forudbetalinger	2.419	5.371
16. Skyldige omkostninger	12.360	11.146
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Kortfristet gæld i alt	14.779	16.517

Gæld i alt

	8.613.779	8.514.517
--	------------------	------------------

PASSIVER I ALT

	28.447.140	27.984.402
--	-------------------	-------------------

- 17. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 18. Ansvars- og besvigelsesforsikring
- 19. Specifikation af andelsværdi
- 20. Forslag til boligafgift
- 21. Beregning af andelsværdier
- 22. 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 2018	2017 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	4.575	4
Erstatninger	0	0
Grøn Dag	2.200	1
Diverse vedligeholdelse	-3.579	-3
Diverse fortæring	-123	-1
Inventar/blomster	-1.603	-1
Vinduespudsning	-938	-1
	533	-1
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	52.228	51
Selvrisiko forsikring	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.489	4
Arbejdsskade-/ulykkesforsikring	1.867	2
Grundejerforen. Lykkebækparken	-9.006	90
ABF Fællesrepræsentation	7.196	7
	55.774	154
4. Skatter og afgifter		
El og gas	21.546	18
Ejendomsskat	245.488	238
Renovation	57.756	58
Vandafgifter	2.682	1
	327.472	315
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	37.050	34
Eftersyn og rep., gasfyr	14.801	13
Vedligeholdelse i øvrigt	42.397	232
	94.248	279
6. Kontorhold		
Telefongodtgørelse	4.500	4
Webside, internet mv.	1.370	1
Kontorartikler	2.774	1
Porto og gebyrer	290	1
	8.934	7

	Regnskab 2018	2017 t.kr.
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	0	0
Renteindtægter, Østjysk Bank	0	0
	0	0

8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	0	1
Indfrielsesomkostninger lån Nordea Kredit	56.719	9
Rente, Nordea Krd., 8.599.000 kr	28.405	0
Rente, Nordea Krd., 4.988.000 kr.	8.739	22
Rente, Nordea Krd., 3.510.000 kr.	6.182	15
	100.045	47

Regnskab 2018 Regnskab 2017

9. Ejendom, matr. nr. 11-R, Ølby,

Højelse

Anskaffelsessum, primo	26.885.977	26.885.977
	26.885.977	26.885.977

Ejendommen er indregnet til den oprindelige anskaffelsessum.

Til brug for beregning af den maksimale andelskrone er ejendommen pr. 31. december 2018 vurderet til kr. 60.000.000,- i henhold til vurdering foretaget af Valuarvurderinger.dk, v/Valuar, ejendomsmægler MDE, Erik Jacobsen, Lærkehaven 3, 3500 Værløse.

Ejendommens offentlige kontantvurdering udgør pr. 1. oktober 2014 (uændret pr. 1. oktober 2018) i alt kr. 34.000.000,-.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,15 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.

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 4,15pct. til 4,65 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.269.947,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,166 til kr. 7,650.

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	1.032	977
Kasse, fælleshus	3.208	2.674
Nordea, kto. 139-56-00806	136.078	106.137
Nordea, kto. 139-56-00792	1.400	1.020
Nordea, kto. 8475-756-569	1.142.202	836.760
	1.283.920	947.568

11. Andelshaverindskud

Andelsindskud	5.377.195	5.377.195
	5.377.195	5.377.195
	5.377.195	5.377.195

Indskuddet er foretaget af 37 andelshavere.

Regnskab 2018 Regnskab 2017

Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2018 kr. i alt kr. 18.883.361,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2018 kr. 3,512, 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	29.675.155	29.675.155
Årets betalte afdrag	63.448	0
	29.738.603	29.675.155

13. Indeksregulering af lån

Indeksregulering primo	-7.963.732	-7.963.732
	-7.963.732	-7.963.732

14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Hensættelser - akkumulerede	1.340.000	1.060.000
Årets henlæggelse	280.000	280.000
Vedligeholdelser tidl.år	-670.000	-450.000
Anvendt til vedligeholdelse i året	0	-220.000
	950.000	670.000

Regnskab 2018 Regnskab 2017

15. Prioritetsgæld Nordea Kredit

Nordea Krd, opr kr. 4.988.000	0	4.988.000
Nordea Krd, opr kr. 8.599.000	8.599.000	0
Nordea Krd, opr kr. 3.510.000	0	3.510.000
	8.599.000	8.498.000
	8.599.000	8.498.000

Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 4.988.000,-:

Obligationsrestgæld udgør kr. 0,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 0. Lånet er fuldt indfriet i 2018.

Lånet, som nu er fuldt indfriet, var et 30-årigt obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.

Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 3.510.000,-:

Obligationsrestgæld udgør kr. 0,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 0. Lånet er fuldt indfriet i 2018.

Lånet, som nu er indfriet, var et 30-årigt obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.

Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 8.599.000,-:

Obligationsrestgæld udgør kr. 8.321.059,56. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 8.645.081,62.

Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 29 år og 3 måneder) Rentetilpasningslån S5, med rentetilpasning hvert 5. år, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.

16. Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger	1.110	521
Skyldig revisorassistance	11.250	10.625
	12.360	11.146
	12.360	11.146

17. 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.

18. 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. 3.000.000,-
Underslæbsforsikring, kr. 1.000.000,-
Retshjælpsforsikring, kr. 325.000,-
Rådgivningsansvarsforsikring, kr. 300.000,-
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. 25.000.000,-.

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	616.927	1.548.764	847.839
Bolig nr. 69		175.675	616.927	1.548.764	847.839
Bolig nr. 71		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 72		171.093	600.836	1.508.369	825.725
Bolig nr. 73		171.093	600.836	1.508.369	825.725
Bolig nr. 74		171.093	600.836	1.508.369	825.725
Bolig nr. 75		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 76		145.632	511.423	1.283.903	702.846
Bolig nr. 77		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 78		145.632	511.423	1.283.903	702.846
Bolig nr. 79		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 80		145.632	511.423	1.283.903	702.846
Bolig nr. 81		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 82		145.632	511.423	1.283.903	702.846
Bolig nr. 83		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 84		145.632	511.423	1.283.903	702.846
Bolig nr. 85		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 86		175.675	616.927	1.548.764	847.839
Bolig nr. 87		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 88		175.675	616.927	1.548.764	847.839
Bolig nr. 89		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 90		114.062	400.557	1.005.579	550.484
Bolig nr. 91		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 92		114.062	400.557	1.005.579	550.484
Bolig nr. 93		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 94		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 95		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 96		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 97		126.792	445.262	1.117.808	611.921
Bolig nr. 98		175.675	616.927	1.548.764	847.839
Bolig nr. 99		121.700	427.380	1.072.917	587.346
Bolig nr. 100		121.700	427.380	1.072.917	587.346
Bolig nr. 101		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 103		116.608	409.498	1.028.025	562.771
Bolig nr. 105		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 107		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Bolig nr. 109		150.724	529.305	1.328.794	727.421
Øreafrundinger		5			
I ALT		5.377.195	18.883.360	47.405.765	25.951.303

Specifikationer og noter til årsrapport

Note 20.	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

21. 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	18.883.361	18.883.361	18.883.361
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	60.000.000	34.000.000
Bogført værdi	-26.885.977	-26.885.977	-26.885.977
Regulering af ejendomsværdi	0	33.114.023	7.114.023
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.599.000	8.599.000	8.599.000
Beregningsmæssig værdi	-8.645.081	-8.645.081	-8.645.081
Regulering af prioritetsgæld	0	-46.081	-46.081
Beregningsgrundlag før hensættelse	18.883.361	51.951.303	25.951.303
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	0	-4.545.537	0
Beregningsgrundlag efter hensættelse	18.883.361	47.405.766	25.951.303
Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	3,512	8,816	4,826
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. februar 2018)		8,816	

Note

22. 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	60.000.000	19.621
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	5.495.537	1.797
Reserver i procent af ejendomsværdien	9,16	9,16

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>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	103	65	119

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	47.405.766	15.502
Gæld minus omsætningsaktiver	7.052.616	2.306
Teknisk andelsværdi	54.458.382	17.808

Vedligeholdelse

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	37	91	31
Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	37	91	31

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

68

Specifikationer og noter til årsrapport



Afdrag	2016	2017	2018
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	7	0	21

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	2018 i pct.
Forsikringer og kontingenter	7,84
Skatter og afgifter	46,06
Vedligeholdelsesomkostninger	13,26
Administrationsomkostninger	18,77
Finansielle poster, netto	14,07
Afdrag	8,92
I alt	100,00

Er der udarbejdet vedligeholdelsesplan? Ja Nej

AB Lykkebækparken afd. 1

BUDGET FOR ÅRET 2019

Note

	Regnskab 2018	Budget 2018 i t.kr.	Budget 2019
Boligafgifter	1.073.952	1.074	1.074.000
Andre indtægter	0	0	0
Drift af fælleshus	533	-4	-4.000
Indtægter i alt	1.074.485	1.070	1.070.000
Boligernes driftsudgifter:			
1. Forsikringer og kontingenter	53.907	143	127.000
2. Skatter og afgifter	327.472	331	343.000
3. Reparation og vedligeholdelse	94.248	458	423.500
Boligernes driftsudgifter i alt	475.627	932	893.500
Administrationsudgifter			
Gaver og blomster	1.043	2	2.000
4. Kontorhold	8.934	12	13.500
Køb stole, borde, stereoanlæg	50.885	0	0
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	983	5	5.000
Løbende rådgivning, regnskab og revision	62.875	60	87.000
Valuarvurdering	8.750	9	9.000
Arbejdsskade-/ulykkesforsikring	1.867	0	0
Administrationsudgifter i alt	135.337	88	116.500
Finansiering:			
Finansieringsindtægter	0	0	0
Finansieringsudgifter	-100.045	-50	-60.000
Finansiering, netto	-100.045	-50	-60.000
Årets resultat	363.476	0	0

AB Lykkebækparken afd. 1

BUDGET FOR ÅRET 2019

Note

	Regnskab 2018	Budget 2019
1 Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	52.228	60.000
Selvrisiko forsikring	0	15.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.489	4.000
Grundejerforen. Lykkebækparken	-9.006	40.000
ABF Fællesrepræsentation	7.196	8.000
	53.907	127.000
2 Skatter og afgifter		
El og gas	21.546	20.000
Ejendomsskat	245.488	260.000
Renovation	57.756	60.000
Vandafgifter	2.682	3.000
	327.472	343.000
3 Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	37.050	35.000
Eftersyn og rep. Gasfyr	14.801	40.000
Vedligeholdelse i øvrigt	42.397	348.500
	94.248	423.500
4 Kontorhold		
Telefongodtgørelse	4.500	6.500
Webside, internet	1.370	1.500
Kontorartikler	2.774	3.500
Porto og gebyrer	290	2.000
	8.934	13.500