

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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 2017	side 10
Balance pr. 31. december 2017	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 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse:

Joan Thorsøe, formand
Kirsten Olsen, næstformand
Hanne Jørgensen, kasserer
Mette L. Billeskov
Peter Ozol-Lennert

Revision:

HR Revision - Roskilde
Vinkelvej 3, 1 sal
4000 Roskilde

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2017 for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I.

Vi erklærer:

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

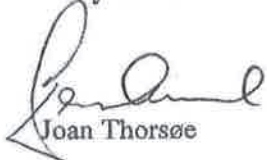
At det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 5. februar 2018

Bestyrelsen



Joan Thorsøe



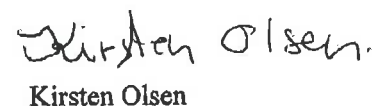
Hanne Jørgensen



Mette L. Billeskov



Peter Ozol-Lennert



Kirsten Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Lykkebækparken afd. 1 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 5. februar 2018

HR REVISION - BARRETT APS
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 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.

Note	Regnskab 2017	Regnskab 2016 t.kr.
Indtægter:		
1. Boligafgifter	1.073.952	1.074
Andre indtægter	447	0
2. Drift af fælleshus	-507	-1
Indtægter i alt	1.073.892	1.073
Boligernes driftsudgifter:		
3. Forsikringer og kontingenter	152.280	186
4. Skatter og afgifter	315.174	317
5. Reparationer og vedligeholdelse	278.852	113
Boligernes driftsudgifter i alt	746.306	616
Administrationsudgifter		
Gaver og blomster	913	1
6. Kontorhold	7.441	10
Møder, generalforsamlinger og aktivitetsudvalg	1.238	7
Kursusomkostninger	0	0
Løbende rådgivning, regnskab og revision	60.000	59
Valuarvurdering	8.750	9
Arbejdsskade-/ulykkesforsikring	1.826	0
Administrationsudgifter i alt	80.168	86
Resultat før renter og ekstraordinære poster	247.418	371
Finansiering:		
7. Finansieringsindtægter	0	0
8. Finansieringsudgifter	-47.157	-56
Finansiering, netto	-47.157	-56
Resultat før ekstraordinære poster	200.261	315

Ekstraordinære poster:	0	0
Årets resultat	200.261	315
Forslag til resultatdisponering		
Betalte prioritetsafdrag	0	20
Hensættelse til vedligeholdelse	280.000	280
Anvendte hensættelser tidligere år	-220.000	0
Overført til akkumuleret resultat	140.261	15
Disponeret i alt	200.261	315

Balance pr. 31. december 2017



Note

Regnskab 2017 Regnskab 2016

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	5.058	4.838
Indestående grundejerforening	62.847	52.377
Periodeafgrænsningsposter	82.952	116.893
Tilgodehavender i alt	150.857	174.108
10. Likvide beholdninger	947.568	1.021.975
Omsætningsaktiver i alt	1.098.425	1.196.083
AKTIVER I ALT	27.984.402	28.082.060

Note

Regnskab 2017 Regnskab 2016

PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
11. Andelshaverindskud	5.377.195	5.377.195
12. Betalte afdrag på lån	29.675.155	29.675.155
13. Indeksregulering af lån	-7.963.732	-7.963.733
Overført fra nedsparingslån	-8.219.487	-8.219.487
Overført resultat tidligere år	-209.507	-224.380
Overført resultat	140.261	14.873
	18.799.885	18.659.623
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-		
beslutning		
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	670.000	610.000
Andre reserver	670.000	610.000
Egenkapital i alt	19.469.885	19.269.623
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
15. Prioritetsgæld Realkredit Danmark	0	297.390
16. Prioritetsgæld Nordea Kredit	8.498.000	8.498.000
Langfristet gæld i alt	8.498.000	8.795.390
Kortfristet gæld:		
Forudbetalinger	5.371	2.963
17. Skyldige omkostninger	11.146	13.674
Periodeafgrænsningsposter	0	410
Kortfristet gæld i alt	16.517	17.047
Gæld i alt	8.514.517	8.812.437
PASSIVER I ALT	27.984.402	28.082.060
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 2017	2016 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	4.000	3
Erstatninger	0	0
Grøn Dag	353	3
Diverse vedligeholdelse	-2.624	-2
Diverse fortæring	-507	-3
Inventar/blomster	-1.129	-1
Vinduespudsning	-600	-1
	-507	-1
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygnings- og glasforsikring	50.623	69
Selvrisiko forsikring	0	7
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.124	4
Grundejerforen. Lykkebækparken	90.410	96
ABF Fællesrepræsentation	7.123	10
	152.280	186
4. Skatter og afgifter		
El og gas	17.854	22
Ejendomsskat	237.977	238
Renovation	58.714	56
Vandafgifter	629	1
	315.174	317
5. Reparationer og vedligeholdelse		
Serviceabonnement, gasfyr	34.200	34
Eftersyn og rep., gasfyr	12.774	17
Vedligeholdelse i øvrigt	231.878	62
	278.852	113
6. Kontorhold		
Telefongodtgørelse	4.000	5
Webside, internet mv.	1.365	0
Kontorartikler	1.166	4
Porto og gebyrer	910	1
	7.441	10

	Regnskab 2017	2016 t.kr.
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, Nordea	0	0
Renteindtægter, Østjysk Bank	0	0
	0	0
8. Finansieringsudgifter		
Renter, Realkredit Danmark	1.152	5
Indfrielsesomkostninger lån Realkredit Danmark	9.464	
Rente, Nordea Krd., 4.988.000 kr.	21.448	30
Rente, Nordea Krd., 3.510.000 kr.	15.093	21
	47.157	56
	Regnskab 2017	Regnskab 2016
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 2017 vurderet til kr. 58.000.000,- i henhold til vurdering foretaget af 'jacobsen-bolig', v/Statsaut. ejendomsmægler MDE, valuar Erik Jacobsen, Amagerbrogade 174, 2300 København S.

Ejendommens offentlige kontantvurdering udgør pr. 1. oktober 2014 (uændret pr. 1. oktober 2017) 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.

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. 7.265.447,-. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,258 til kr. 7,558.

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	977	331
Kasse, fælleshus	2.674	3.181
Nordea, kto. 139-56-00806	106.137	51.426
Nordea, kto. 139-56-00792	1.020	1.111
Nordea, kto. 8475-756-569	836.760	965.926
	947.568	1.021.975

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 2017 Regnskab 2016

Værdien af andelsbeviserne opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum udgør pr. 31. december 2017 kr. i alt kr. 18.799.885,- På dette grundlag udgør værdien pr. andelskrone pr. 31. december 2017 kr. 3,496, 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	29.655.082
Årets betalte afdrag	0	20.073
	29.675.155	29.675.155

13. Indeksregulering af lån

Indeksregulering primo	-7.963.732	-7.963.733
	-7.963.732	-7.963.733

14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Hensættelser - akkumulerede	1.060.000	780.000
Årets henlæggelse	280.000	280.000
Vedligeholdelser tidl.år	-450.000	-450.000
Anvendt til vedligeholdelse i året	-220.000	0
	670.000	610.000

Regnskab 2017 Regnskab 2016

15. Prioritetsgæld Realkredit

Danmark

RD, opr. kr. 500.000

0	297.390
0	297.390

Oprindelig hovedstol udgør i alt kr. 500.000,00. Obligationsrestgæld udgør i alt kr. 0. Skattemæssig kursværdi udgør i alt kr. 0, da lånet er indfriet i 2017.

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

8.498.000 8.498.000

8.498.000 8.498.000

Lånet med oprindelig hovedstol, kr. 4.988.000,-:

Obligationsrestgæld udgør kr. 4.988.000,-. Skattemæssig kursværdi udgør kr. 5.001.417,00.

Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 20 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. 3.519.441,00.

Lånet udgøres af et 30-årigt (restløbetid 23 år og 6 måneder) obligationslån, som er afdragsfrit de første 10 år. Renten er variabel.

17. Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger

521 3.799

Skyldig revisorassistance

10.625 9.875

11.146 13.674

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. 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	614.199	1.548.764	845.870
Bolig nr. 69		175.675	614.199	1.548.764	845.870
Bolig nr. 71		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 72		171.093	598.180	1.508.369	823.808
Bolig nr. 73		171.093	598.180	1.508.369	823.808
Bolig nr. 74		171.093	598.180	1.508.369	823.808
Bolig nr. 75		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 76		145.632	509.162	1.283.903	701.214
Bolig nr. 77		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 78		145.632	509.162	1.283.903	701.214
Bolig nr. 79		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 80		145.632	509.162	1.283.903	701.214
Bolig nr. 81		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 82		145.632	509.162	1.283.903	701.214
Bolig nr. 83		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 84		145.632	509.162	1.283.903	701.214
Bolig nr. 85		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 86		175.675	614.199	1.548.764	845.870
Bolig nr. 87		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 88		175.675	614.199	1.548.764	845.870
Bolig nr. 89		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 90		114.062	398.786	1.005.579	549.205
Bolig nr. 91		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 92		114.062	398.786	1.005.579	549.205
Bolig nr. 93		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 94		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 95		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 96		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 97		126.792	443.293	1.117.808	610.500
Bolig nr. 98		175.675	614.199	1.548.764	845.870
Bolig nr. 99		121.700	425.491	1.072.917	585.982
Bolig nr. 100		121.700	425.491	1.072.917	585.982
Bolig nr. 101		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 103		116.608	407.688	1.028.025	561.464
Bolig nr. 105		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 107		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Bolig nr. 109		150.724	526.965	1.328.794	725.732
Øreafrundinger		5			
I ALT		5.377.195	18.799.885	47.405.765	25.891.050

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

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	18.799.885	18.799.885	18.799.885
<u>Regulering af ejendomsværdi:</u>			
Beregningsmæssig værdi	26.885.977	58.000.000	34.000.000
Bogført værdi	-26.885.977	-26.885.977	-26.885.977
Regulering af ejendomsværdi	0	31.114.023	7.114.023
<u>Kursregulering af prioritetsgæld:</u>			
Bogført værdi	8.498.000	8.498.000	8.498.000
Beregningsmæssig værdi	-8.520.858	-8.520.858	-8.520.858
Regulering af prioritetsgæld	0	-22.858	-22.858
Beregningsgrundlag før hensættelse	18.799.885	49.891.050	25.891.050
Yderligere hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursreguleringer m.v.	0	-2.485.284	0
Beregningsgrundlag efter hensættelse	18.799.885	47.405.766	25.891.050
Kursværdi pr. andelskrone (Beregningsgrundlag / 5.377.195)	3,496	8,816	4,815
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. februar 2017)		8,816	

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	58.000.000	18.967
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	34.000.000	11.118
Foreningens anskaffelsessum	26.885.977	8.792
Forslag til generalforsamlingsbestemte reserver	3.155.284	1.032
Reserver i procent af ejendomsværdien	5,44	5,44

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>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-59	103	65

Teknisk andelsværdi

	<u>Total kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m2</u>
Foreslået andelsværdi	47.405.766	15.502
Gæld minus omsætningsaktiver	7.416.092	2.425
Teknisk andelsværdi	<u>54.821.858</u>	<u>17.927</u>

Vedligeholdelse

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	18	37	91
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	182	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt (gns. kr. pr. m2)	<u>200</u>	<u>37</u>	<u>91</u>

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammeholdt med ejendommens regnskabs-
mæssige værdi)

68

Specifikationer og noter til årsrapport



Afdrag	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>0</u>

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	<u>2017 i pct.</u>
Forsikringer og kontingenter	17,43
Skatter og afgifter	36,08
Vedligeholdelsesomkostninger	31,92
Administrationsomkostninger	9,18
Finansielle poster, netto	5,40
Afdrag	<u>0,00</u>
I alt	<u>100,00</u>