

**Andelsboligforeningen
Lykkebækparken II**

Årsrapport for 2018/19

Administrator:
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V
Telefon 33 22 99 41

Godkendt på generalforsamling, den

30-1-2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Lykkebækparken II
Lykkebækparken 14 - 70
4600 Køge

CVR nr. 33 56 75 88
Matr. nr.: 11 S Ølby By
Hjemsted: Højelse
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Andelshavere: 36 beboelsesandele

Bestyrelse

Søren Petersen (formand)
Bettina Winter Jensen
Lillian Westergaard
Agnes Kraul
Connie Sluth

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V
Telefon 33 22 99 41

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lykkebækparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 28. november 2019

Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 28. november 2019

Bettina Winter Jensen

Søren Petersen
(formand)

Lillian Westergaard

Agnes Kraul

Connie Sluth

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lykkebækparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lykkebækparken II for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.

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

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens 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 foreningen 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 28. november 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkebækparken II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Nøgleoplysninger:

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>Budget</u> (ej revideret)		<u>2018/19</u> <u>Regnskab</u>	<u>2017/18</u> <u>Regnskab</u>
		INDTÆGTER:		
	1.380.000	Boligafgift	1.379.928	1.379.928
	17.000	Parkering/garage/carport	16.800	16.800
	5.000	Udlejning fælleshus	6.600	5.600
	0	Indtægtsført vedr. handel tidl. år	1.425	0
	0	For meget afsat grundejerforening, tidl. år	27.182	0
	0	For meget afsat valuarvurdering, tidl. år	0	125
	<u>1.402.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.431.935</u>	<u>1.402.453</u>
		OMKOSTNINGER:		
	90.000	Prioritetsrenter	81.117	93.754
	220.000	Grundskyld	215.338	211.653
	60.000	Dagrenovation	58.827	58.130
	150.000	Vandforbrug	177.348	148.521
	20.000	Elforbrug	19.992	19.887
	60.000	Forsikringer, inkl. ABF	63.310	60.798
	27.000	Grundejerforening (kun 1 kvartal i 2018/19)	19.385	108.729
1	15.000	Drift af fælleshus m.v.	35.177	7.356
2	355.000	Reparation og vedligeholdelse	243.301	215.332
	62.000	Administrationshonorar	62.029	60.780
	14.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.300	14.000
3	15.000	Andre honorarer	21.109	16.875
	3.500	Kontorhold, porto og gebyrer	5.871	6.443
	19.000	Telefon- og kontorgodtgørelse	19.000	18.750
	4.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.339	3.621
	4.000	Fest, inkl. arbejdsdag	2.531	2.845
	<u>1.118.500</u>	Omkostninger i alt	<u>1.040.974</u>	<u>1.047.474</u>
	<u>283.500</u>	Driftsresultat	<u>390.961</u>	<u>354.979</u>
		Resultatdisponering:		
	259.000	Afdrag på prioritetsgæld	260.300	258.475
	24.500	Overført resultat	130.661	96.504
	<u>283.500</u>	Disponeret i alt	<u>390.961</u>	<u>354.979</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	54.000.000	46.900.000
	Opskrivning til valuarvurdering	3.970.000	7.100.000
	Ejendommens værdi	<u>57.970.000</u>	<u>54.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018 kr. 33.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>57.970.000</u>	<u>54.000.000</u>
	 Forudbetalte omkostninger	 <u>83.735</u>	 <u>51.126</u>
	Tilgodehavender	<u>83.735</u>	<u>51.126</u>
	 Nordea Bank	 1.981.783	 1.915.344
	Kassebeholdning, bestyrelsen	684	2.295
	Likvide beholdninger	<u>1.982.467</u>	<u>1.917.639</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.066.202</u>	<u>1.968.765</u>
	Aktiver i alt	<u>60.036.202</u>	<u>55.968.765</u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>42.764.800</u>	<u>41.161.120</u>
	Reserver:		
	Reserve til udvendigt vedligehold	2.065.605	2.065.605
	Reserve til værdiregulering	<u>6.782.429</u>	<u>4.070.859</u>
	Reserver i alt	<u>8.848.034</u>	<u>6.136.464</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>51.612.834</u>	<u>47.297.584</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	8.366.289	8.580.878
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	100
	Skyldig afregning fraflytter	100	11.250
	Skyldige omkostninger	<u>56.979</u>	<u>78.953</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.423.368</u>	<u>8.671.181</u>
	Passiver i alt	<u><u>60.036.202</u></u>	<u><u>55.968.765</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
11	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 1 - Drift af fælleshus m.v.:		
Drift af fællesarealer, indkøb af tøjstativ m.v.	867	2.039
Drift af fælleslokaler, gas	3.635	4.317
Renovering af fælleshus, akustikregulering	29.375	0
Vinduespolering	1.300	1.000
	<u>35.177</u>	<u>7.356</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, eftersyn og styring af udvendigt lys	2.671	842
Gård og have, opretning af fliser og plantning af træer m.v.	126.188	166.030
Murer, køb af fugesand	0	350
Smed, forstærkning af trapper	0	6.449
Selvrisiko, udskiftning af belægning m.v.	0	1.421
Tømrer, udskiftning af eternit på døre m.v.	25.524	2.288
Varmeanlæg, serviceabonnement, rensning og eftersyn af gasfyr m.v.	62.017	36.478
VVS, reparation af utætte tagrender	24.055	0
Materialer og småanskaffelser, køb af træbeskyttelse m.v.	2.846	1.474
	<u>243.301</u>	<u>215.332</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Boligexperten, administration af digital postkasse	625	625
BXP Advokater, anden assistance	0	1.250
Topdahl ingeniører og arkitekter ApS, besigtigelse vådrum	5.484	0
Valuarvurdering	15.000	15.000
	<u>21.109</u>	<u>16.875</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 12. oktober 2019 af valuar, ejendomsmægler MDE Erik Jacobsen, Valuarvurderinger.dk, Lærkehaven 3, 3500 Værløse.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,40%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 52.200.000 eller 65.200.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2018	5.345.600
	<u>5.345.600</u>
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2018	23.359.118
Opskrivning til valuarvurdering	3.970.000
	<u>27.329.118</u>
Reservefond:	
Saldo 1. oktober 2018	23.631.260
Afdrag på prioritetsgæld	260.300
	<u>23.891.560</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2018	-103.711
Årets kursregulering	-45.711
	<u>-149.422</u>
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2018	-11.071.147
Overført resultat	130.661
Regulering af reserve til værdiregulering	-2.711.570
	<u>-13.652.056</u>
Egenkapital i alt	<u><u>42.764.800</u></u>

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2018	Afdrag	Restgæld 30/9 2019	Kursværdi 30/9 2019
a)	6.616.000	0	6.616.000	6.742.887
b)	1.861.167	260.300	1.600.867	1.623.402
	<u>8.477.167</u>	<u>260.300</u>	<u>8.216.867</u>	<u>8.366.289</u>

- a) Nykredit, Stående F5 flexlån, p.t. 0,3944%, forfalder til fuld indfrielse i 2032
Rentetilpasses n.g. i januar 2022
- b) Nykredit, F5 flexlån med afdrag, p.t. 0,7044%, udløber i 2025
Rentetilpasses n.g. i oktober 2020

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgæld er der ikke tinglyst yderligere hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 57.970.000.

Iflg. vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne kun med deres indskud, medmindre kreditorer tager forbehold herom. Kreditorer har ikke taget forbehold herom.

Note 8 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>42.764.800</u>
Andelsindskud		<u>5.345.600</u>
Andelskronens værdi	$\frac{42.764.800}{5.345.600} =$	<u>8,0000</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 7,7000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 8,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 9,2688.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på kr. 8,0000:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Maximal Andelsværdi iht. litra b	Andelsværdi til vedtagelse
Lykkebækparken 14	129.442,23	996.705	1.199.772	1.035.538
Lykkebækparken 16	124.243,75	956.677	1.151.589	993.950
Lykkebækparken 18	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
Lykkebækparken 20	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
Lykkebækparken 22	182.986,61	1.408.997	1.696.064	1.463.893
Lykkebækparken 24	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 26	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 28	179.347,66	1.380.977	1.662.335	1.434.781
Lykkebækparken 30	182.986,61	1.408.997	1.696.064	1.463.893
Lykkebækparken 32	179.347,66	1.380.977	1.662.335	1.434.781
Lykkebækparken 34	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 36	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 38	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 40	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 42	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 44	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 46	129.442,23	996.705	1.199.772	1.035.538
Lykkebækparken 48	124.243,75	956.677	1.151.589	993.950
Lykkebækparken 50	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
Lykkebækparken 51	148.676,61	1.144.810	1.378.052	1.189.413
Lykkebækparken 52	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
Lykkebækparken 53	182.986,61	1.408.997	1.696.064	1.463.893
Lykkebækparken 54	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 55	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 56	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 57	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 58	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 59	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 61	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 62	124.243,75	956.677	1.151.589	993.950
Lykkebækparken 63	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 64	179.347,66	1.380.977	1.662.335	1.434.781
Lykkebækparken 65	153.875,09	1.184.838	1.426.235	1.231.001
Lykkebækparken 66	179.347,66	1.380.977	1.662.335	1.434.781
Lykkebækparken 68	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
Lykkebækparken 70	119.045,26	916.649	1.103.405	952.362
	<u>5.345.600,00</u>	<u>41.161.120</u>	<u>49.547.229</u>	<u>42.764.800</u>

Note 11 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	462
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	151	119	131

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.312
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.128
K3	Teknisk andelsværdi	16.440

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	72	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	72	81

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

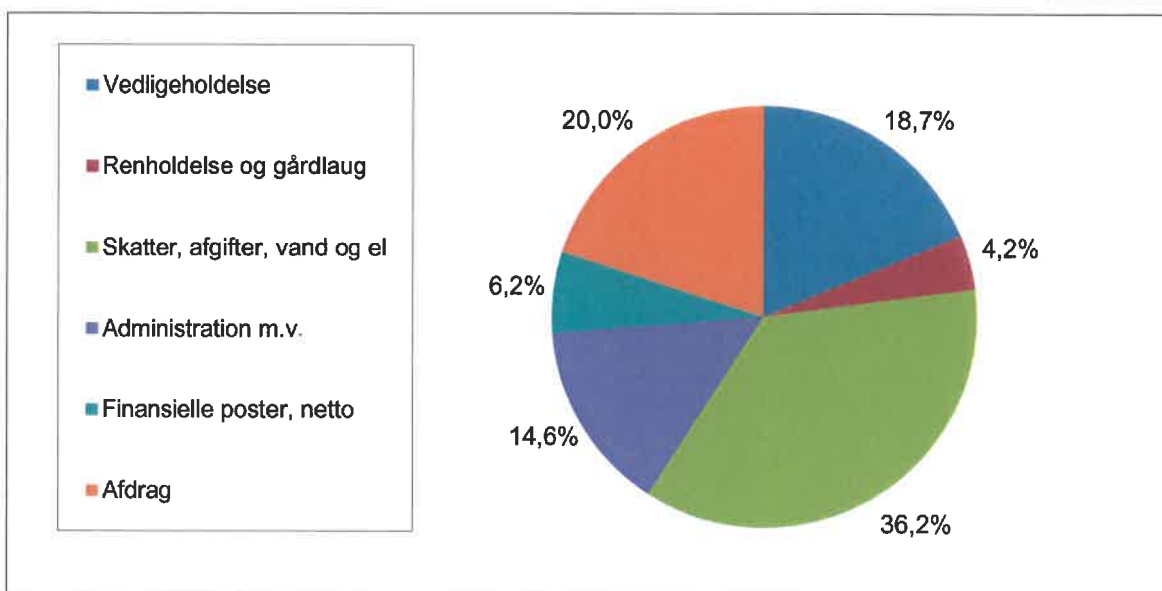
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	86	87	87

Note 11 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.212	11.212
Valuarvurdering	19.401	19.401
Anskaffelsessum (kostpris)	10.255	10.255
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.128	2.128
Foreslået andelsværdi	14.312	14.312
Reserver uden for andelsværdi	2.961	2.961
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		462
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		18,7
Renholdelse og gårdlaug		4,2
Skatter, afgifter, vand og el		36,2
Administration m.v.		14,6
Finansielle poster, netto		6,2
Afdrag		20,0
		100,0



Andelsboligforeningen Lykkebæparken II
Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.970.000	19.401
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.848.034	2.961

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	462

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.312
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.128
K3	Teknisk andelsværdi	16.440

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85