

**A/B Lykkebækparken I
Lykkebækparken 67-111, 72-100
4600 Køge
cvr. nr.: 29 65 35 34**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

34. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	7
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19-20
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Lykkebækparken I
Lykkebækparken 67-111, 72-100
4600 Køge
www.lykkebaekparken1.dk

Bestyrelse: Preben Eriksen Formand
Mette L. Billeskov
Joan Thorsøe
Nadja Larsen

Suppleant:

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I.

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. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/2/2021

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Kjeld Vestergaard

Køge, den 22/2/2021

Bestyrelsen

Preben Eriksen
Formand

Mette L. Billeskov

Joan Thorsøe

Nadja Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Lykkebækparken I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lykkebækparken I for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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, og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

DATA REVISION

Registrerede revisorer

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

A/B Lykkebækparken I

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 22/2/2021

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgletal

De i note 16 anførte nøgletal 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.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		1.073.952	1.074	1.074
Udlejning af fælleshus.....		900	2	2
Indbetalt ved grøn dag.....		0	0	3
Øvrige indtægter.....		0	0	0
Indtægter i alt.....		1.074.852	1.076	1.079
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	315.253	314	311
Forbrugsafgifter.....	2	70.120	69	69
Renholdelse.....	3	77.479	80	168
Vedligeholdelse, løbende.....	4	121.733	335	182
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	5	83.192	84	79
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	44.500	46	46
Omkostninger i alt.....		712.277	927	854
Resultat før finansielle poster.....		362.575	149	225
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	57.161	72	57
Finansielle poster, netto.....		57.161	72	57
Årets resultat.....		305.414	78	169
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		300.000	0	150
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		5.414	78	19
Disponeret i alt.....		305.414	78	169

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Aktiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 9.12.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 34.000.000	8	65.000.000	62.400
Anlægsaktiver.....		65.000.000	62.400
Tilgodehavende boligafgift.....		5.344	0
Mellemregning igangværende salg.....		19.650	0
Forudbetalte omkostninger.....		83.466	117
Tilgodehavender.....		108.460	117
Likvide beholdninger.....	9	1.946.300	1.625
Omsætningsaktiver.....		2.054.760	1.742
Aktiver.....		67.054.760	64.142

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Passiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Andelsindskud.....		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		38.114.023	35.514
Overført resultat m.v.....		6.644.035	6.672
Andre reserver	10	50.135.248	47.563
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.886.212	6.853
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.400.000	1.100
Andre reserver.....	11	8.286.212	7.953
Egenkapital.....		58.421.460	55.516
Prioritetsgæld.....	12	8.599.000	8.599
Øvrig gæld.....	13	34.300	25
Forudbetalt boligafgift.....		0	2
Gældsforpligtelser.....	14	8.633.300	8.626
Passiver.....		67.054.760	64.142
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi	17		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter.....	1	256.241	256	254
Forsikringer.....		59.012	58	57
		315.253	314	311
Forbrugsafgifter				
Dagrenovation.....	2	70.120	69	69
		70.120	69	69
Renholdelse				
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....	3	76.135	80	40
Udgiftsførsel af indestående i grundejerforeningen		0	0	128
Øvrig renholdelse.....		1.344		0
		77.479	80	168
Vedligeholdelse, løbende				
VVS og blikkenslager.....	4	750		9
Rensning af tagrender.....		27.339		0
Låseservice.....		78		0
Tømrer og snedker, vinduer.....		22.861		68
Varmeanlæg, serviceabonnement.....		34.200	37	34
Varmeanlæg, eftersyn og reparationer.....		10.173	35	25
Grøn dag.....		0	3	3
Diverse materialer og reparationer.....		319		5
Belægninger.....		26.013		0
Ny trappe.....		0		37
Rådgivning.....		0	10	0
Budgetposter.....			250	
		121.733	335	182

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		62.595	60	59
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		625		0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	15	14
Kontorhold, porto og Nets gebyrer m.v.....		5.972	9	5
		83.192	84	79
 Øvrige foreningsomkostninger	 6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		4.000	5	5
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		3.555	3	1
Valuarvurdering.....		9.375	10	9
ABF kontingent.....		7.604	9	9
It-udgifter.....		5.058	2	3
Diverse.....		1.100		0
Fælleshus:				
Fælleshus, inventar og driftudgifter		974		7
Fælleshus, elektricitet og gas.....		10.964	15	13
Fælleshus, vandafgifter.....		1.870	3	-1
		44.500	46	46
 Finansielle omkostninger	 7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		57.161	60	57
Renteudgifter bank, negative renter.....		0	12	0
		57.161	72	57

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse	8		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		26.885.977	26.886
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....		26.885.977	26.886
Opskrivninger pr. 1.1.2020.....		35.514.023	0
Årets opskrivning.....		2.600.000	35.514
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2020.....		38.114.023	35.514
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		65.000.000	62.400

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2020 i henhold til vurdering af 9.12.2020 af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 34.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,25 pct til 4,75 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 6,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1,26 til kr. 7,56.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	9		
Nordea Bank, driftskonto.....		1.942.407	1.617
Nordea Bank, driftskonto.....		136	0
Kassebeholdninger.....		3.757	8
		1.946.300	1.625

NOTER TIL BALANCEN

	Note						
Egenkapital	10						
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat			
Saldo pr. 1.1.2020.....	5.377.190	35.514.023		6.671.851			
Årets opskrivning af ejendom.....			2.600.000				
Overført til andre reserver.....				-33.230			
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....					0		
Overført restandel af årets resultat.....					5.414		
Saldo pr. 31.12.2020.....	5.377.190	38.114.023		6.644.035			
Andre reserver	11						
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom			
Saldo pr. 1.1.2020.....			6.852.982	1.100.000			
Overført fra "overført resultat".....			33.230	300.000			
Saldo pr. 31.12.2020.....			6.886.212	1.400.000			
Prioritetsgæld:	12						
		Restgæld 1.1.2020	Kursværdi 1.1.2020	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2020	Kursværdi 31.12.2020
1. NK F5, 0,2%		8.599.000	8.756.297	0	57.161	8.599.000	8.728.482
		8.599.000	8.756.297	0	57.161	8.599.000	8.728.482

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. NK F5, 0,2%

Afdragsfrit F5-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 0,2166% frem til 1.4.2023, hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2028.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Øvrig gæld	13		
Tømremester Nils Wium.....		0	9
Boligexperten Administration A/S, handler.....		9.825	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	13
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....		9.375	0
Øvrige gældsposter.....		1.100	2
		34.300	25

Gældsforpligtelser

14

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.599.000 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

15

Sikkerhedsstillelser:

Der er i år 2003 tinglyst en deklaration om salgs- og pantsætningsforbud af ejendommen uden samtykke af Nordea Bank.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Jfr vedt § 31,5 har bestyrelsen tegnet en ansvarsforsikring med en samlet dækningssum på kr 3.000.000

Offentligt tilskud:

Foreningen har modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 14.212.748,31, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Øvrige forhold:

Foreningen har en samarbejdsaftale med "Grundejerforeningen Lykkebækparken" omkring arealerne med snerydning, vedligeholdelse af grønne arealer med 2 andelsboligforeninger, hvor foreningen har en andel efter fordelingstallet 37/104

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

16

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lykkebækparken I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge egne registreringer følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	37	3.067,00
Fælleshus, Lykkebækparken 111 (i BBR registreret som 95 m ²)	1	96,00
	38	3.163,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.086	10.749
Valuarvurdering.....	21.193	20.550
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	8.766	8.500
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.145	
Foreslået andelsværdi.....	15.457	
Reserver uden for andelsværdi med fastholdt vurdering.....	2.702	
Reserver uden for andelsværdi uden fastholdt vurdering.....	3.549	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	350

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	16
Øvrige omkostninger.....	77
Finansielle poster, netto.....	7
Afdrag.....	0
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	100

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Beregning af andelsværdi	17		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.135.248	
Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse			
Tilbageført valuarvurdering	-65.000.000		
Fastholdt valuarvurdering af 6/12/2019	<u>62.400.000</u>	-2.600.000	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.599.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.728.482</u>	-129.482	
		47.405.766	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 6.12.2019			
		<u>47.405.766</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		5.377.190	8,816
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9.3.2020)			8,816

Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse

Bestyrelsen indstiller at den fastsatte andelsværdi opgøres på baggrund af en fastholdt vurdering, der er fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

	Adresse	Boligafgift pr 1/12/2020	Egne Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Lykkebækparken 67	2.952	106	175.675	1.548.766
2	Lykkebækparken 69	2.952	106	175.675	1.548.766
3	Lykkebækparken 71	2.529	85	150.724	1.328.796
4	Lykkebækparken 72	2.852	106	171.093	1.508.370
5	Lykkebækparken 73	2.847	107	171.093	1.508.370
6	Lykkebækparken 74	2.852	106	171.093	1.508.370
7	Lykkebækparken 75	2.529	85	150.724	1.328.796
8	Lykkebækparken 76	2.419	84	145.632	1.283.904
9	Lykkebækparken 77	1.901	63	116.608	1.028.026
10	Lykkebækparken 78	2.419	84	145.632	1.283.904
11	Lykkebækparken 79	1.901	63	116.608	1.028.026
12	Lykkebækparken 80	2.419	84	145.632	1.283.904
13	Lykkebækparken 81	2.529	84	150.724	1.328.796
14	Lykkebækparken 82	2.419	84	145.632	1.283.904
15	Lykkebækparken 83	2.529	85	150.724	1.328.796
16	Lykkebækparken 84	2.419	84	145.632	1.283.904
17	Lykkebækparken 85	2.529	85	150.724	1.328.796
18	Lykkebækparken 86	2.952	106	175.675	1.548.766
19	Lykkebækparken 87	2.529	85	150.724	1.328.796
20	Lykkebækparken 88	2.952	106	175.675	1.548.766
21	Lykkebækparken 89	2.529	85	150.724	1.328.796
22	Lykkebækparken 90	1.858	60	114.062	1.005.580
23	Lykkebækparken 91	2.529	85	150.724	1.328.796
24	Lykkebækparken 92	1.858	60	114.062	1.005.580
25	Lykkebækparken 93	1.901	63	116.608	1.028.026
26	Lykkebækparken 94	2.529	85	150.724	1.328.796
27	Lykkebækparken 95	1.901	60	116.608	1.028.026
28	Lykkebækparken 96	2.529	85	150.724	1.328.796
29	Lykkebækparken 97	2.107	67	126.792	1.117.809
30	Lykkebækparken 98	2.952	106	175.675	1.548.766
31	Lykkebækparken 99	1.992	66	121.700	1.072.918
32	Lykkebækparken 100	1.992	66	121.700	1.072.918
33	Lykkebækparken 101	1.901	63	116.608	1.028.026
34	Lykkebækparken 103	1.901	63	116.608	1.028.026
35	Lykkebækparken 105	2.529	85	150.724	1.328.796
36	Lykkebækparken 107	2.529	85	150.724	1.328.796
37	Lykkebækparken 109	2.529	85	150.724	1.328.796
		89.496	3.067	5.377.190	47.405.766

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2020
Seneste regnskabsperiode	2020

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	37	3.058
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....		
B4 Erhvervslejemål.....		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	95
B6 I alt	38	3.153

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3 Boligafgiften fordeles iflg vedtægternes § 8 efter andelsindskud, men der er mindre indbyrdes forskelle på op til kr 40 pr måned				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	1986
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1986

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurde ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Kr	Gns kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.400.000	19.791
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.286.212	2.628

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	13%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	351
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	119	55	100

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	15.502
K2	Gæld + omsætningsaktiver.....	2.151
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.653

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	31	58	39
M2	0	0	0
M3	31	58	39

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	21	0	0

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERAL-
FORSAMLINGEN**

A1	Navn:	A/B Lykkebækparken I
A2	Adresse:	Lykkebækparken 67-111, 72-100 - 4600 Køge
A3	CVR-nr.	29 65 35 34

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.400.000	19.791
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.286.212	2.628

		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift	351

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Teknisk andelsværdi	
	Andelsværdi	15.502
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.151
K3	Teknisk andelsværdi	17.653

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

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87%