


Andelsboligforeningen
Lykkesholm Allé 5A - D

Årsrapport for 2012/13

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 29 / 10 2013

Arentoft Ejendomsadministration
Rølgædsvej 22
1958 Frederiksberg C
www.ejendomsadministration.nu
mail@a22.dk



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2012 - 30. juni 2013	7
Balance pr. 30. juni 2013	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Lykkesholm Allé 5A - D
v/ Tim Elkær
Lykkesholms Allé 5 B, 1. tv.
1902 Frederiksberg C

Matr.nr. 22 ag, Frederiksberg
CVR nr. 70 25 88 11
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Administration

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Tlf. / Fax: 35 36 36 10 / 35 36 00 17
E-mail: mail@ejendomsadministration.nu

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 92,00.

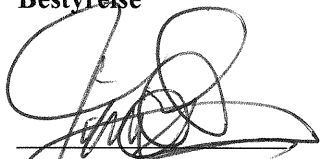
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

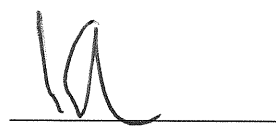
Frederiksberg, den 10. oktober 2013

A/B LYKKESHOLM
Lykkesholms Allé 5 D kld.
1902 Frederiksberg C
Tlf. 33229310
E-mail bestyrelsen@ab-lykkesholm.dk

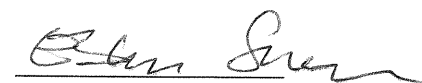
Bestyrelse



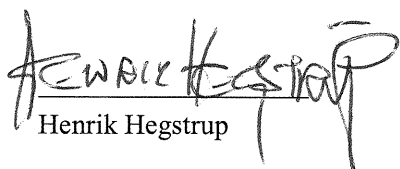
Finn Elkær




Kasper Bandmann



Esben Sneum

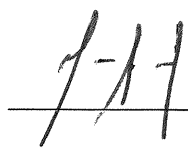


Henrik Hegstrup



Marcus Clausen

Administrator



Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
www.ejendomsadministration.nu
mail@ez2.dk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D for regnskabsåret 2012/13, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2012/13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2012/13 medtaget det godkendte resultatbudget for 2012/13. Disse sammenligningstal har, som det også af årsregnskabet fremgår, ikke været underlagt revision.

København, den 10. oktober 2013

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bjarne Ingstrup

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 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 realistiske aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. 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 regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved ophør af erhvervsudlejning.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Fjernvarmeanlæg	25 år
Bredbånd	10 år
Dørtelefon	10 år

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder indregnes til medgåede omkostninger korrigeret for afdrag og indeksering på tilhørende kreditforeningslån.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Urevideret budget 2012/13 t.kr.	Note			2011/12 t.kr.
1.420	1	Boligafgift, leje m.m.	1.432.666	1.419
0	2	Andre indtægter	800	3
25	3	Vaskeri	33.916	23
1.445		Indtægter	1.467.382	1.445
199	4	Administration	199.658	183
246	5	Vedligeholdelse	1.460.465	265
190	6	Renholdelse	161.868	171
231	7	Skatter, afgifter og forsikring	227.550	213
866		Ejendommens omkostninger	2.049.541	832
579		Resultat af ordinær drift	-582.159	613
149	8	Finansielle omkostninger	141.456	146
0	9,10	Afskrivninger	74.449	74
430		Resultat før skat	-798.064	393
0		Skat	0	0
430		Årets resultat	-798.064	393

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. juni 2013

Note			2011/12 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	5.229.663	5.282
10	Driftsmidler og inventar	42.267	64
	Tilgodehavende byfornyelsesarbejder	1.231.036	1.266
	Materielle anlægsaktiver	6.502.966	6.612
	Mellemregning med beboere, netto	4.664	5
	Øvrige tilgodehavender	72.635	42
	Vand- og varmeregnskab, netto	12.239	16
	Fællesantenne	8.510	5
	Tilgodehavender	98.048	68
	Likvider	138.885	130
	Omsætningsaktiver i alt	236.933	198
	Aktiver i alt	6.739.899	6.810

Balance pr. 30. juni 2013

Note		2011/12	t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	385.250	385
	Reserver	-2.481.930	-1.684
11	Egenkapital	-2.096.680	-1.299
12	Prioritetsgæld	6.310.281	6.744
13	Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder	1.231.036	1.266
	Deposita og fast forudbetalt husleje	13.725	14
	Langfristede gældsforpligtelser	7.555.042	8.024
	Bankgæld m.m.	759.916	0
	Bredbånd	33.665	33
14	Anden gæld	487.956	52
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.281.537	85
	Gældsforpligtelser i alt	8.836.579	8.109
	Passiver i alt	6.739.899	6.810
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
16	Andelshavernes hæftelsesforhold		
17	Andelskroneværdi		

Noter

			2011/12 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
	Antal Lejemål		
Boligafgift	34	1.355.220	1.355
Erhvervsleje	1	65.196	64
Leje, baghus		12.250	0
	35	1.432.666	1.419
Note 2. Andre indtægter			
Ventelistegebyr		800	1
Diverse		0	2
		800	3
Note 3. Vaskeri			
Vaskeriindtægter		33.916	37
Vedligeholdelse		0	-14
		33.916	23
Note 4. Administration			
Administrationshonorar		84.120	82
Revisionshonorar, beregnet		18.125	18
Vand- og varmeregnskabshonorar		43.113	42
Kontorhold mv.		3.330	3
Edb		199	0
Bestyrelseshonorar		16.000	16
Drift, fælleslokaler m.m.		4.243	5
Møder og generalforsamling		21.139	9
Serviceabonnementer		9.389	8
		199.658	183

2011/12
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

Blikkenslager	7.865	138
Elektriker	3.379	35
Kloakrenovering	0	19
Haveanlæg	17.551	16
Facaderenovering	1.323.107	0
Kælderrenovering	0	49
Låseservice	2.334	6
Maler	4.783	0
Murer	71.473	0
Snedker	29.973	2
	1.460.465	265

Note 6. Renholdelse

Rengøring	101.212	109
Renovation m.m.	60.656	62
	161.868	171

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	149.307	141
Forsikringer	51.585	34
El m.m.	26.658	38
	227.550	213

Note 8. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	106.226	138
Indeksring af indeksslån	13.941	28
Renter m.m., bank	1.317	0
Kursregulering af prioritetsgæld og renter (omregning fra euro)	19.972	-20
	141.456	146

2011/12
t.kr.**Note 9. Ejendom m.m.**

	Ejendom	Fjernvarme	I alt	
Saldo, primo	4.968.574	1.305.429	6.274.003	6.274
Saldo, ultimo	4.968.574	1.305.429	6.274.003	6.274
Afskrivninger, primo	0	992.123	992.123	940
Årets afskrivninger	0	52.217	52.217	52
Afskriv., ultimo	0	1.044.340	1.044.340	992
	4.968.574	261.089	5.229.663	5.282
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012			52.000.000	52.000

Note 10. Driftsmidler og inventar

	Bred- bånd	Dørtele- fon	I alt	
Kostpris, primo	122.129	100.188	222.317	222
Kostpris, ultimo	122.129	100.188	222.317	222
Afskrivninger, primo	97.704	60.114	157.818	136
Årets afskrivninger	12.213	10.019	22.232	22
Afskriv., ultimo	109.917	70.133	180.050	158
	12.212	30.055	42.267	64

Note 11. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo		385.250	385
		385.250	385
<i>Reserver</i>			
Saldo, primo		-1.683.866	-2.077
Årets resultat		-798.064	393
		-2.481.930	-1.684
		-2.096.680	-1.299

2011/12
t.kr.**Note 12. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
BRFkredit 2,5%, indekslån fast rente med afdrag, restløbetid 25 år	925.958	748.194	770
BRFkredit 2,5%, indekslån fast rente med Afdrag og rentestøtte, restløbetid 25 år	245.936	190.824	196
BRFkredit var. %, F1 i euro med afdrag, restløbetid 13 år	3.047.877	3.043.425	3.275
BRFkredit var. %, F1 i euro med afdrag, restløbetid 13 år	2.331.249	2.327.838	2.503
	6.551.020	6.310.281	6.744
Samlede afdrag på prioritetsgælden		447.536	438

Note 13. Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg kr. 1.574.700. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Note 14. Anden gæld

Revisionshonorar, beregnet	18.125	18
Gæld i øvrigt	469.831	34
	487.956	52

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 7.541 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør t.kr. 5.230.

Foreningen har udstedt digitale ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.150, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S og Realkredit Danmark har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

-2.096.680 / 385.250 =	<u>-5,44</u>
------------------------	--------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-2.096.680
Kontantværdi	52.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-5.229.663	46.770.337
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-6.551.020</u>	
Nominel værdi af prioritetsgæld	6.310.281	<u>-240.739</u>
Reguleret egenkapital		<u>44.432.918</u>
44.432.918 / 385.250 =		<u>115,34</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 92,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 90,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.