

**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**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
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



## 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.

**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 renteomkostninger 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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
<b>Indtægter</b>				
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
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>1.074.852</b>	<b>1.076</b>	<b>1.079</b>
<b>Omkostninger</b>				
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 reovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	5	83.192	84	79
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	44.500	46	46
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>712.277</b>	<b>927</b>	<b>854</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>362.575</b>	<b>149</b>	<b>225</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	57.161	72	57
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>57.161</b>	<b>72</b>	<b>57</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>305.414</b>	<b>78</b>	<b>169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		300.000	0	150
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		5.414	78	19
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>305.414</b>	<b>78</b>	<b>169</b>

### 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
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>65.000.000</b>	<b>62.400</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		5.344	0
Mellemregning igangværende salg.....		19.650	0
Forudbetalte omkostninger.....		83.466	117
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>108.460</b>	<b>117</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>9</b>	<b>1.946.300</b>	<b>1.625</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.054.760</b>	<b>1.742</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>67.054.760</b>	<b>64.142</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2020 i kr.</b>	<b>2019 i tkr.</b>
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
	<b>10</b>	<b>50.135.248</b>	<b>47.563</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.886.212	6.853
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.400.000	1.100
<b>Andre reserver.....</b>	<b>11</b>	<b>8.286.212</b>	<b>7.953</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>58.421.460</b>	<b>55.516</b>
Prioritetsgæld.....	<b>12</b>	8.599.000	8.599
Øvrig gæld.....	<b>13</b>	34.300	25
Forudbetalt boligafgift.....		0	2
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>14</b>	<b>8.633.300</b>	<b>8.626</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>67.054.760</b>	<b>64.142</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>15</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>16</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>17</b>		

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				
	1			
Ejendomsskatter.....		256.241	256	254
Forsikringer.....		59.012	58	57
		<b>315.253</b>	<b>314</b>	<b>311</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>				
	2			
Dagrenovation.....		70.120	69	69
		<b>70.120</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
<b>Renholdelse</b>				
	3			
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....		76.135	80	40
Udgiftsførsel af indestående i grundejerforeningen		0	0	128
Øvrig renholdelse.....		1.344		0
		<b>77.479</b>	<b>80</b>	<b>168</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				
	4			
VVS og blikkenslager.....		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
Belægnings.....		26.013		0
Ny trappe.....		0		37
Rådgivning.....		0	10	0
Budgetposter.....			250	
		<b>121.733</b>	<b>335</b>	<b>182</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020**

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>5</b>			
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
		<b>83.192</b>	<b>84</b>	<b>79</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
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
		<b>44.500</b>	<b>46</b>	<b>46</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>7</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		57.161	60	57
Renteudgifter bank, negative renter.....		0	12	0
		<b>57.161</b>	<b>72</b>	<b>57</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse</b>	<b>8</b>		
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
<b>Opskrivninger pr. 31.12.2020.....</b>		<b>38.114.023</b>	<b>35.514</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....</b>		<b>65.000.000</b>	<b>62.400</b>

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.

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



**NOTER TIL BALANCEN**

	<b>Note</b>						
<b>Egenkapital</b>	<b>10</b>						
		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			
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>							
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				0			
Overført restandel af årets resultat.....				5.414			
<b>Saldo pr. 31.12.2020.....</b>		<b>5.377.190</b>	<b>38.114.023</b>	<b>6.644.035</b>			
<b>Andre reserver</b>	<b>11</b>						
			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			
<b>Saldo pr. 31.12.2020.....</b>			<b>6.886.212</b>	<b>1.400.000</b>			
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>12</b>						
		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.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>13</b>		
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
		<b>34.300</b>	<b>25</b>

**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:

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

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.086	10.749
Valuarvurdering.....	21.193	20.550
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	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	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	350	

**Omkostninger m.v. i pct**

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

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>17</b>		
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>	<u>-129.482</u>	
		<b>47.405.766</b>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 6.12.2019</b>			
	<u>47.405.766</u>		
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>	<u>5.377.190</u>	<b>8,816</b>	
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 <sup>2</sup>	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
		<b>89.496</b>	<b>3.067</b>	<b>5.377.190</b>	<b>47.405.766</b>

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 <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	37	3.058
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	95
B6	<b>I alt</b>	<b>38</b>	<b>3.153</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			<b>X</b>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				<b>X</b>
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 ?	
		<b>X</b>
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds		Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<b>X</b>	

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>	
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		
	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X
G2		
	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.	X
G3		
	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	X

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (sidste 3 år)	119	55	100

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

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	31	58	39
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3				
	<b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m<sup>2</sup> ).....</b>	<b>31</b>	<b>58</b>	<b>39</b>

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

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

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nadja Persson Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-391164449126  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 21:34:19  
Underskrevet med NemID

## Preben Eriksen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
PID: 9208-2002-2-572062506672  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 20:59:42  
Underskrevet med NemID

## Joan Birgit Thorsøe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
PID: 9208-2002-2-380166984023  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 21:02:45  
Underskrevet med NemID

## Tommy Kronborg

Som Administrator NEM ID  
RID: 83215920  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 20:55:37  
Underskrevet med NemID

## Mette Lundgren Billeskov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
PID: 9208-2002-2-720272463598  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 20:55:54  
Underskrevet med NemID

## Nadja Persson Larsen

PID: 9208-2002-2-391164449126 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 21:40:12  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8f5e7addUrS242577705