

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2021 - 31.12.2021**

**35. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	15-24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningens navn:** A/B Lykkebækparken I  
Lykkebækparken 67-111, 72-100  
4600 Køge  
matr.nr. 11æ og 11 r Ølby By, Højelse  
CVR. nr.: 29 65 35 34

**Bestyrelse:** Joan Thorsø  
Michael Rene Sørensen  
Jeanette Frandsen

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

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 31/1/2022

**Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Joan Thorsøe  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Rene Sørensen

\_\_\_\_\_  
Jeanette Frandsen

## ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 31/1/2022

**Administrator**

---

Boligexperten Administration A/S  
Tommy Kronborg

### 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 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA CODE) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA CODE.

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 regnskabsvejledning 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, andelsboligloven 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 regnskabsbrugere 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:

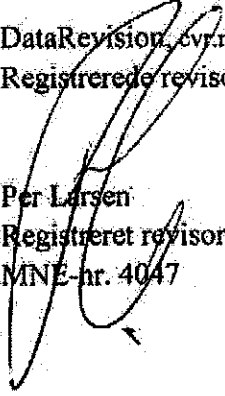
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 udadelser, 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 31/1/2022

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55  
Registrerede revisorer

  
Per Larsen  
Registreret revisor  
MINE-nr. 4047



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

**Ændringer i forhold til tidligere år:**

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

De væsentligste regnskabsmæssige ændringer er som følger:

Prioritetsgælden er optaget til kontantværdi i modsætning til tidligere år, hvor prioritetsgælden var optaget til pantebrevsrestgælden. Dette har medført en ændring af den regnskabsmæssige gæld og egenkapital med kr. -87.745.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

**RESULTATOPGØRELSEN**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

**Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

**Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner ( fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger ) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en eksternt valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventede brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål ( fx reserve til vedligeholdelse ). Endvidere indeholde posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritestgælden.

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021

	Note	Realiseret 2021 i kr.	Budget 2021 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2020 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.074.752	1.076	1.075
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>1.074.752</b>	<b>1.076</b>	<b>1.075</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	398.011	403	398
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	79.363	80	77
Vedligeholdelse, løbende.....	4	131.361	326	122
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	5	125.110	113	115
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>733.845</b>	<b>922</b>	<b>712</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>340.907</b>	<b>155</b>	<b>363</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	6	59.558	72	57
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>59.558</b>	<b>72</b>	<b>57</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>281.349</b>	<b>83</b>	<b>305</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>281.349</b>	<b>83</b>	<b>305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		250.000	0	300
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		31.349	83	5
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>281.349</b>	<b>83</b>	<b>305</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat.....		281.349	83	305
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	0
<b>Likviditetsresultat i alt.....</b>		<b>281.349</b>	<b>83</b>	<b>305</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Aktiver	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Ejendommens værdi.....	7	74.000.000	65.000
Matrielle anlægsaktiver.....		74.000.000	65.000
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>74.000.000</b>	<b>65.000</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		1.476	5
Mellemregning igangværende salg.....		0	20
Periodeafgrænsningsposter, inkl 2/3-del af maler trapper.....		230.306	83
Tilgodehavender.....		231.782	108
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>8</b>	<b>2.277.558</b>	<b>1.946</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.509.340</b>	<b>2.055</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>76.509.340</b>	<b>67.055</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Passiver	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Andelsindskud.....		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		47.114.023	38.114
Overført resultat mv.....		6.514.553	6.644
		<b>59.005.766</b>	<b>50.135</b>
<b>Andre reserver</b>			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.959.298	6.886
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.650.000	1.400
Andre reserver.....		<b>8.609.298</b>	<b>8.286</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>67.615.064</b>	<b>58.421</b>
Prioritetsgæld.....	9	8.686.745	8.599
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>8.686.745</b>	<b>8.599</b>
Prioritetsgæld.....	9	0	0
Øvrig gæld.....	10	207.531	34
Kortfristede gældsforpligtelser.....	11	<b>207.531</b>	<b>34</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.894.276</b>	<b>8.633</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>76.509.340</b>	<b>67.055</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
<b>Andelsindskud</b>			
Andelsindskud primo.....		5.377.190	5.377
		<b>5.377.190</b>	<b>5.377</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		38.114.023	35.514
Årets opskrivninger.....		9.000.000	2.600
		<b>47.114.023</b>	<b>38.114</b>
<b>Overført resultat mv.</b>			
Overført resultat mv., primo.....		6.644.035	6.672
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		-87.745	0
Overført til andre reserver ( værdiforringelse ).....		-73.086	-33
Rest af årets resultat.....		31.349	5
		<b>6.514.553</b>	<b>6.644</b>
<b>Egenkapital før andre reserver.....</b>		<b>59.005.766</b>	<b>50.135</b>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom</b>			
Reserve primo.....		6.886.212	6.853
Overført til / fra "overført resultat".....		73.086	33
		<b>6.959.298</b>	<b>6.886</b>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>			
Reserve primo.....		1.400.000	1.100
Reserveret i året.....		250.000	300
Anvendt i året.....		0	0
		<b>1.650.000</b>	<b>1.400</b>
<b>Andre reserver ( ikke bunden ) i alt.....</b>		<b>8.609.298</b>	<b>8.286</b>
<b>Andre reserver.....</b>		<b>8.609.298</b>	<b>8.286</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<b>67.615.064</b>	<b>58.421</b>



### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2021 i kr.	Budget 2021 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2020 i tkr.
<b>Indtægter, andelshavere</b>				
Boligafgift.....	1	1.073.952	1.074	1.074
Udlejning af fælleshus.....		800	2	1
Gebyr udeblivelse grøn dag 200.....		0		0
		<b>1.074.752</b>	<b>1.076</b>	<b>1.075</b>
<b>Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>				
Ejendomsskatter.....	2	256.241	256	256
Renovation.....		84.431	69	70
Forsikringer.....		56.231	60	59
Elforbrug, fælleshus.....		5.313	15	6
Gasforbrug, fælleshus.....		-3.812		5
Vandforbrug, fælleshus.....		-393	3	2
		<b>398.011</b>	<b>403</b>	<b>398</b>
<b>Renholdelse- og udenomsarealer</b>				
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....	3	79.363	80	76
Øvrig renholdelse.....		0		1
		<b>79.363</b>	<b>80</b>	<b>77</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS og blikkenslager.....	4	10.938		1
Rensning af tagrender.....		0		27
Maler, 5 trapper - af faktura er godkendt 1/3.....		16.526		0
Låseservice, salg af nøgler.....		0		0
Tømrer og snedker.....		32.301		23
Varmeanlæg, serviceabonnement.....		37.549	28	34
Varmeanlæg, eftersyn og reparationer.....		20.495	35	10
Grøn dag.....		0	3	0
Diverse materialer.....		476		0
Vejbump.....		11.665		0
Brønd, belægninger.....		1.411		26
Rådgivning.....		0	10	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			250	
		<b>131.361</b>	<b>326</b>	<b>122</b>

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2021 i kr.	Budget 2021 (ef revideret) i tkr.	Realiseret 2020 i tkr.
<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>	<b>5</b>			
Administrationshonorar.....		64.160	62	63
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		625		1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	14
Forsikringer, ej ejendom.....		6.230		0
Gebyrer m.v.....		4.539	6	3
Kontorartikler m.v.....		6.596	3	3
<i>Administrationsomkostninger</i>		97.150	86	83
Bestyrelseshonorarer.....				
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		4.000	5	4
Valuarvurdering.....		9.375	10	9
ABF kontingent.....		7.826	9	8
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		4.598	3	4
IT-udgifter.....		2.085	2	5
Diverse.....		0		1
Fælleshus, inventar og driftudgifter.....		76		1
<i>Foreningsomkostninger</i>		27.960	28	32
		<b>125.110</b>	<b>113</b>	<b>115</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>6</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		57.815	60	57
Renteudgifter bank, negative renter.....		1.743	12	0
		<b>59.558</b>	<b>72</b>	<b>57</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
<b>Ejendommens værdi</b>	<b>7</b>		
Kostpris pr. 1.1.2021.....		26.885.977	26.886
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2021.....		26.885.977	26.886
Opskrivninger pr. 1.1.2021.....		38.114.023	35.514
Årets opskrivninger.....		9.000.000	2.600
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2021.....		47.114.023	38.114
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021.....</b>		<b>74.000.000</b>	<b>65.000</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.000</b>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen den 17.12.2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 74.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,25 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	10 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup> .....	1.313 kr. / m <sup>2</sup>
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	- kr. / m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostning.....	- kr. / m <sup>2</sup>

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 7,58 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 26.885.977.

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8</b>		
Nordea, driftskonto.....		2.272.940	1.942
Nordea, driftskonto.....		136	0
Kassebeholdning.....		4.482	4
		<b>2.277.558</b>	<b>1.946</b>

#### Prioritetsgæld:

9

	Restgæld 1.1.2021	Kursværdi 1.1.2021	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2021	Kursværdi 31.12.2021
1. NK F5, 0,2%	8.599.000	8.728.482	0	57.815	8.599.000	8.686.745
	8.599.000	8.728.482	0	57.815	8.599.000	8.686.745

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld ( under 1 år ).....	0
Lang del af prioritetsgæld ( mere end 1 år ).....	8.686.745
	<b>8.686.745</b>

#### Informationer om indregnede lån:

##### 1. NK F5, 0,2%

Afdragsfrit F5-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 0,2243% frem til 1.4.2023; hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2028.

#### Øvrig gæld

10

Maler Svend ApS, maling af 5 trapper - heraf godkendt 1/3.....	49.580	0
Robert Bosch A/S, 3 årigt abonnement på gaskedler, 15/8/2024....	117.990	0
Robert Bosch A/S, reparationer.....	11.355	0
Boligexperten Administration A/S, handler.....	0	10
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....	15.000	14
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....	9.375	9
Øvrige gældsposter.....	4.231	1
	<b>207.531</b>	<b>34</b>

#### Gældsforpligtelser

11

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.686.745 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**NOTER****Note****Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****12****Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 8.599.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 74.000.000.

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

**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.

**Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

**Afgivne garantier:**

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

**Ansvarsforsikring vedtægternes § 31 stk 5:**

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

**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

**Ejendommens areal ifølge egne registreringer:**

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger.....	37	3.071,00
Fælleshus, Lykkebækparken 111 (i BBR registreret som 95 m <sup>2</sup> )...	1	96,00
	<b>38</b>	<b>3.167,00</b>

## NOTER

Note

### Nøgleoplysninger

13

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	37	3.058
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemaal.....		
B4	Erhvervslejemaal.....		
B5	Øvrige lejemaal, 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 kilde)	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 ?	
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

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

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	
	X	

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.400.000	19.791
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.609.298	2.731

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	14%

	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"/>

H	Opkrævet for december 2021	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)	55	100	92

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld + omsætningsaktiver.....	2.088
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>17.590</b>

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M2	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	58	39	42
M3	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	0	0	0
	<b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m<sup>2</sup> ).....</b>	<b>58</b>	<b>39</b>	<b>42</b>

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		88%

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

### NOTER TIL BALANCEN

	2021	2020
Note	i kr.	i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>14</b>	
<p>Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:</p> <p>Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.</p> <p>Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 6.12.2019 af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 62.400.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,90 pct inkl inflation.</p>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	59.005.766	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-74.000.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	62.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.686.745	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.686.745	-11.600.000
	<u>47.405.766</u>	<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 8.3.2021)		8,816



### NOTER TIL BALANCEN

				Note	2021	
					i kr.	
Fordeling af andelsværdien på adresser:				16		
Lejernr	Adresse	Boligafgift december 2021	Egne Antal m <sup>2</sup>	BBR Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Lykkebækparken 67	2.952	106	108	175.675	1.548.766
2	Lykkebækparken 69	2.952	106	104	175.675	1.548.766
3	Lykkebækparken 71	2.529	85	84	150.724	1.328.796
4	Lykkebækparken 72	2.852	106	108	171.093	1.508.370
5	Lykkebækparken 73	2.847	107	106	171.093	1.508.370
6	Lykkebækparken 74	2.852	106	104	171.093	1.508.370
7	Lykkebækparken 75	2.529	85	84	150.724	1.328.796
8	Lykkebækparken 76	2.419	84	83	145.632	1.283.904
9	Lykkebækparken 77	1.901	63	63	116.608	1.028.026
10	Lykkebækparken 78	2.419	84	83	145.632	1.283.904
11	Lykkebækparken 79	1.901	63	63	116.608	1.028.026
12	Lykkebækparken 80	2.419	84	83	145.632	1.283.904
13	Lykkebækparken 81	2.529	85	86	150.724	1.328.796
14	Lykkebækparken 82	2.419	84	85	145.632	1.283.904
15	Lykkebækparken 83	2.529	85	84	150.724	1.328.796
16	Lykkebækparken 84	2.419	84	86	145.632	1.283.904
17	Lykkebækparken 85	2.529	85	84	150.724	1.328.796
18	Lykkebækparken 86	2.952	106	104	175.675	1.548.766
19	Lykkebækparken 87	2.529	85	84	150.724	1.328.796
20	Lykkebækparken 88	2.952	106	104	175.675	1.548.766
21	Lykkebækparken 89	2.529	85	84	150.724	1.328.796
22	Lykkebækparken 90	1.858	60	60	114.062	1.005.580
23	Lykkebækparken 91	2.529	85	84	150.724	1.328.796
24	Lykkebækparken 92	1.858	60	60	114.062	1.005.580
25	Lykkebækparken 93	1.901	63	63	116.608	1.028.026
26	Lykkebækparken 94	2.529	85	86	150.724	1.328.796
27	Lykkebækparken 95	1.901	63	63	116.608	1.028.026
28	Lykkebækparken 96	2.529	85	84	150.724	1.328.796
29	Lykkebækparken 97	2.107	67	68	126.792	1.117.809
30	Lykkebækparken 98	2.952	106	108	175.675	1.548.766
31	Lykkebækparken 99	1.992	66	65	121.700	1.072.918
32	Lykkebækparken 100	1.992	66	65	121.700	1.072.918
33	Lykkebækparken 101	1.901	63	63	116.608	1.028.026
34	Lykkebækparken 103	1.901	63	63	116.608	1.028.026
35	Lykkebækparken 105	2.529	85	84	150.724	1.328.796
36	Lykkebækparken 107	2.529	85	84	150.724	1.328.796
37	Lykkebækparken 109	2.529	85	84	150.724	1.328.796
		<b>89.496</b>	<b>3.071</b>	<b>3.058</b>	<b>5.377.190</b>	<b>47.405.766</b>

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.

## Michael Rene Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-565179505437  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 15:36:43  
Underskrevet med NemID

## Tommy Kronborg

Som Administrator  
RID: 83215920 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 13:10:02  
Underskrevet med NemID

## Joan Birgit Thorsøe

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-380166984023  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 14:04:40  
Underskrevet med NemID

## Jeanette Frandsen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-315860525081  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 17:34:29  
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: aatb2bHhWJg247361080