

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

36. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-24

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 Thorsøe
Jeanette Frandsen
Michael Sørensen
Henny Jeppesen
Pernille Skafte Larsen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18/1/2023

Bestyrelsen:

Joan Thorsøe
Formand

Jeanette Frandsen

Michael Sørensen

Henny Jeppesen

Pernille Skafte Larsen

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 18/1/2023

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 2022 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 revisoreres 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 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 18/1/2023

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


Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I for 2022 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis er 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 egenkapitalsposten "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 nominal 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 årsregnskabs balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 prioritetsgælden,

Andre reserver i årsregnskabs 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 årsregnskabs balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.079.352	1.076	1.075
Indtægter i alt.....		1.079.352	1.076	1.075
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	444.869	459	398
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	100.851	89	79
Vedligeholdelse, løbende.....	4	131.354	297	131
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	5	123.880	141	125
Omkostninger i alt.....		800.954	986	734
Resultat før finansielle poster.....		278.398	90	341
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	6	61.281	66	60
Finansielle poster, netto.....		61.281	66	60
Årets resultat.....		217.117	24	281
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		200.000		250
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		17.117	24	31
Disponeret i alt.....		217.117	24	281
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		217.117	24	281
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	0
Likviditetsresultat i alt.....		217.117	24	281

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Aktiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi.....	7	74.000.000	74.000
Matrielle anlægsaktiver.....		74.000.000	74.000
Anlægsaktiver.....		74.000.000	74.000
Tilgodehavende boligafgift.....		3.802	1
Periodeafgrænsningsposter.....		155.589	230
Andre tilgodehavender.....		102	0
Tilgodehavender.....		159.493	232
Likvide beholdninger.....	8	2.385.910	2.278
Omsætningsaktiver.....		2.545.403	2.509
Aktiver.....		76.545.403	76.509

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Passiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud.....		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		47.114.023	47.114
Overført resultat mv.....		6.514.553	6.515
		59.005.766	59.006
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		7.097.933	6.959
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.850.000	1.650
Andre reserver.....		8.947.933	8.609
Egenkapital.....		67.953.699	67.615
Prioritetsgæld.....	9	8.565.227	8.687
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.565.227	8.687
Prioritetsgæld.....	9	0	0
Øvrig gæld.....	10	26.477	208
Kortfristede gældsforpligtelser.....	11	26.477	208
Gældsforpligtelser.....		8.591.704	8.894
Passiver.....		76.545.403	76.509
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		5.377.190	5.377
		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		47.114.023	38.114
Årets opskrivninger.....		0	9.000
		47.114.023	47.114
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		6.498.027	6.644
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		121.518	-88
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-122.109	-73
Rest af årets resultat.....		17.117	31
		6.514.553	6.515
Egenkapital før andre reserver.....		59.005.766	59.006
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		6.975.824	6.886
Overført til / fra "overført resultat".....		122.109	73
		7.097.933	6.959
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		1.650.000	1.400
Reserveret i året.....		200.000	250
Anvendt i året.....		0	0
		1.850.000	1.650
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		8.947.933	8.609
Andre reserver.....		8.947.933	8.609
Egenkapital i alt.....		67.953.699	67.615

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		1.073.952	1.074	1.074
Udlejning af fælleshus.....		2.400	2	1
Gebyr udeblivelse grøn dag kr 200.....		3.000		
		1.079.352	1.076	1.075
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2			
Ejendomsskatter.....		256.241	256	256
Renovation.....		73.184	80	84
Forsikringer.....		89.118	90	56
Elforbrug, fælleshus.....		9.576	15	5
Gasforbrug, fælleshus.....		15.667	15	-4
Vandforbrug, fælleshus.....		1.083	3	0
		444.869	459	398
Renholdelse- og udenomsarealer	3			
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....		100.851	89	79
		100.851	89	79
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		0	15	11
Maler, 5 trapper (år 2021 og 2022).....		33.054		17
Låseservice, salg af nøgler.....		100		0
Glarmester.....		20.564		0
Tømrer og snedker.....		10.667	40	32
Kloakservice.....		2.425		0
Varmeanlæg, serviceabonnement.....		39.330	40	38
Varmeanlæg, eftersyn og reparationer.....		11.097	30	20
Grøn dag.....		3.444		0
Diverse materialer.....		0		0
Vejbump.....		9.825	10	12
Gård og haveanlæg.....		848	2	1
Rådgivning.....		0	10	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		131.354	297	131

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		66.025	65	64
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		625	1	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Forsikringer, ej ejendom.....		6.279	6	6
Gebyrer m.v.....		4.107	14	5
Kontorartikler m.v.....		2.932	6	7
<i>Administrationsomkostninger</i>		94.968	107	97
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		5.500	6	4
Valuarvurdering.....		9.375	10	9
ABF kontingent.....		8.048	9	8
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.146	6	2
Arrangementer inkl sponsorater.....		1.441		2
IT-udgifter.....		2.154	2	2
Fælleshus, inventar og driftudgifter		248	1	0
<i>Foreningsomkostninger</i>		28.912	34	28
		123.880	141	125
Finansielle omkostninger	6			
Prioritetsrenter og bidrag.....		58.469	60	58
Renteudgifter bank, negative renter.....		2.812	6	2
		61.281	66	60

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi	7		
Kostpris pr. 1.1.2022.....		26.885.977	26.886
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2022.....		26.885.977	26.886
Opskrivninger pr. 1.1.2022.....		47.114.023	38.114
Årets opskrivninger.....		0	9.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2022.....		47.114.023	47.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....		74.000.000	74.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		34.000.000	34.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen den 13.12.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 74.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,30 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 ²	1.321 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	- kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	- kr. / m ²

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 7,400000000000001 mill.

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Likvide beholdninger	8		
Nordea, driftskonto.....		2.378.380	2.273
Nordea, driftskonto.....		136	0
Kassebeholdning.....		7.394	4
		2.385.910	2.278

	9					
	Restgæld 1.1.2022	Kursværdi 1.1.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2022	Kursværdi 31.12.2022
1. NK F5, 0,2%	8.599.000	8.686.745	0	58.469	8.599.000	8.565.227
	8.599.000	8.686.745	0	58.469	8.599.000	8.565.227

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	0
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	8.565.227
	8.565.227

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.....		0	50
Robert Bosch A/S, 3 årigt abonnement på gaskedler, 15/8/2024....		0	118
Robert Bosch A/S, reparationer.....		0	11
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....		9.375	9
Øvrige gældsposter.....		2.102	4
		26.477	208

Gældsforpligtelser

11

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.565.227 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 fordelingsstallet 37/104

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

<u>Boligtype</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Andelsboliger.....	37	3.071,00
Fælleshus, Lykkebækparken 111 (i BBR registreret som 95 m ²)...	1	96,00
	38	3.167,00

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger

		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 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 ?	
		X
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	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr 62.400.000	Gns kr pr m ² 19.791
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.947.933	2.838
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	14%	

	Ja	Nej
G1	X	
G2		X
G3		X

H	Optrækket for december 2022	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)	100	92	71

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	15.502
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	1.977
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.479

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	39	42	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	39	42	42

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

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Beregning af andelsværdi	14		
<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 beslattes 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	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-74.000.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	62.400.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.565.227		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.565.227	-11.600.000	
		<u>47.405.766</u>	
		<u>47.405.766</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		<u>5.377.190</u>	8,816
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9.3.2022)			8,816

NOTER TIL BALANCEN

				Note	2022 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:				14	
Lejernr	Adresse	Boligafgift december 2022	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	85	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	63	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	3.071	5.377.190	47.405.766

Michael René Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Rene Sørensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 3f1fb2d8-61d4-4676-a21b-a49b25acde9e
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 07:50:36
Underskrevet med MitID



Pernille Skafte Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pernille Larsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 6705eb6f-3b4d-4010-aae9-e1b3e3b262b4
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 06:23:58
Underskrevet med MitID



Jeanette Frandsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeanette Frandsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 72852f62-a72b-4263-922c-4e82e512977e
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 13:57:28
Underskrevet med MitID



tommy kronborg

Navnet returneret af dansk NemID var:
Tommy Kronborg
Administrator
ID: 35937894
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 14:24:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

tommy kronborg

Navnet returneret af dansk NemID var:
Tommy Kronborg
Dirigent
ID: 35937894
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 14:24:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Joan Thorsøe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Joan Birgit Thorsøe
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 27460a9e-d3c2-4dd9-bbfd-3d0abb6ef307
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 14:09:35
Underskrevet med MitID

