

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2023 - 31.12.2023**

**37. 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.....	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  
Pernille Skafte Larsen  
Merete Guri Raith

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

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

Dirigent: \_\_\_\_\_

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 26/1/2024

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Joan Thorsøe  
Formand

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

\_\_\_\_\_  
Michael Sørensen

\_\_\_\_\_  
Pernille Skafte Larsen

\_\_\_\_\_  
Merete Guri Raith

\_\_\_\_\_

## ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 26/1/2024

**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 2023 – 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 revisorerets 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 26/1/2024

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 2023 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede 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 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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 2023 - 31. DECEMBER 2023

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.138.138	1.136	1.079
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>1.138.138</b>	<b>1.136</b>	<b>1.079</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	438.072	477	445
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	115.043	127	101
Vedligeholdelse, løbende.....	4	126.110	190	131
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	6	130.306	138	124
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>809.531</b>	<b>932</b>	<b>801</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>328.607</b>	<b>205</b>	<b>278</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	251.763	240	61
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>251.763</b>	<b>240</b>	<b>61</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>76.844</b>	<b>-35</b>	<b>217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		50.000		200
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		26.844	-35	17
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>76.844</b>	<b>-35</b>	<b>217</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat.....		76.844	-35	217
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	0
<b>Likviditetsresultat i alt.....</b>		<b>76.844</b>	<b>-35</b>	<b>217</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

Aktiver	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Ejendommens værdi.....	8	75.150.000	74.000
Matrielle anlægsaktiver.....		<b>75.150.000</b>	<b>74.000</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>75.150.000</b>	<b>74.000</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		0	4
Periodeafgrænsningsposter.....		127.315	156
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>127.315</b>	<b>159</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>9</b>	<b>2.488.663</b>	<b>2.386</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.615.978</b>	<b>2.545</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>77.765.978</b>	<b>76.545</b>

### BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Passiver	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Andelsindskud.....		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		48.264.023	47.114
Overført resultat mv.....		6.514.553	6.515
		<b>60.155.766</b>	<b>59.006</b>
<b>Andre reserver</b>			
<b>(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.888.087	7.098
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.900.000	1.850
<b>Andre reserver.....</b>		<b>8.788.087</b>	<b>8.948</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>68.943.853</b>	<b>67.954</b>
Prioritetsgæld.....	10	8.801.916	8.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.801.916</b>	<b>8.565</b>
Prioritetsgæld.....	10	0	0
Øvrig gæld.....	11	20.209	26
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	12	<b>20.209</b>	<b>26</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.822.125</b>	<b>8.592</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>77.765.978</b>	<b>76.545</b>
<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>	13		
<b>Nøgleoplysninger</b>	14		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	15		

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2023

	Note	2023 i kr.	2022 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.....		47.114.023	47.114
Årets opskrivninger.....		1.150.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		<b>48.264.023</b>	<b>47.114</b>
<b>Overført resultat mv.</b>			
Overført resultat mv., primo.....		6.514.552	6.498
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		-236.689	122
Overført til andre reserver ( værdiforringelse ).....		209.846	-122
Rest af årets resultat.....		26.844	17
		<b>6.514.553</b>	<b>6.515</b>
<b>Egenkapital før andre reserver.....</b>		<b>60.155.766</b>	<b>59.006</b>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom</b>			
Reserve primo.....		7.097.933	6.976
Overført til / fra "overført resultat".....		-209.846	122
		<b>6.888.087</b>	<b>7.098</b>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>			
Reserve primo.....		1.850.000	1.650
Reserveret i året.....		50.000	200
Anvendt i året.....		0	0
		<b>1.900.000</b>	<b>1.850</b>
<b>Andre reserver ( ikke bunden ) i alt.....</b>		<b>8.788.087</b>	<b>8.948</b>
<b>Andre reserver.....</b>		<b>8.788.087</b>	<b>8.948</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<b>68.943.853</b>	<b>67.954</b>



**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN**

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
<b>Indtægter, andelshavere</b>	<b>1</b>			
Boligafgift.....		1.134.363	1.134	1.074
Udlejning af fælleshus.....		2.400	2	2
Gebyr udeblivelse grøn dag mv.....		1.375		3
		<b>1.138.138</b>	<b>1.136</b>	<b>1.079</b>
<b>Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		256.241	256	256
Renovation.....		75.800	95	73
Forsikringer.....		92.243	93	89
Elforbrug, fælleshus.....		10.787	15	10
Gasforbrug, fælleshus.....		1.817	15	16
Vandforbrug, fælleshus.....		1.184	3	1
		<b>438.072</b>	<b>477</b>	<b>445</b>
<b>Renholdelse- og udenomsarealer</b>	<b>3</b>			
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....		115.043	127	101
		<b>115.043</b>	<b>127</b>	<b>101</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
Reparation af tagrender.....		3.624		0
Maler, 5 trapper ( år 2021 og 2022 ).....		0		33
Murer, sokler.....		4.676		0
Låseservice, salg af nøgler.....		0		0
Glarmester.....		0		21
Tømrer og snedker.....		38.137		11
Kloakservice.....		0		2
Varmeanlæg, serviceabonnement.....		39.330	40	39
Varmeanlæg, eftersyn og reparationer.....		20.000		11
Grøn dag.....		0		3
Vejbump.....		0		10
Gård og haveanlæg - havemøbler.....		5.912		1
Selvrisko forsikringsskade.....		14.431		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		<b>126.110</b>	<b>190</b>	<b>131</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN**

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Fjernvarmeprojekt fra gas tkr 1.500 - GF 28/8/2023.		0		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....		0	0	0
<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		68.340	69	66
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		625	1	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.500	15	15
Forsikringer, ej ejendom.....		6.279	7	6
Gebyrer m.v.....		5.329	6	4
Kontorartikler m.v.....		5.213	6	3
<i>Administrationsomkostninger</i>		101.286	104	95
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		5.500	6	6
Valuarvurdering.....		9.375	10	9
ABF kontingent.....		8.307	9	8
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		449	1	1
Arrangementer.....		3.286	3	1
Gaver.....		1.800	2	1
IT-udgifter.....		69	2	2
Fælleshus, inventar og driftudgifter .....		234	1	0
<i>Foreningsomkostninger</i>		29.020	34	29
		<b>130.306</b>	<b>138</b>	<b>124</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>7</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		251.763	240	58
Renteudgifter bank, negative renter.....		0		3
		<b>251.763</b>	<b>240</b>	<b>61</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
<b>Ejendommens værdi</b>	<b>8</b>		
Kostpris pr. 1.1.2023.....		26.885.977	26.886
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2023.....		26.885.977	26.886
Opskrivninger pr. 1.1.2023.....		47.114.023	47.114
Årets opskrivninger.....		1.150.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 31.12.2023.....</b>		<b>48.264.023</b>	<b>47.114</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023.....</b>		<b>75.150.000</b>	<b>74.000</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 31.12.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen den 16.12.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 75.150.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,75 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> .....	1.478 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 mill.

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

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9</b>		
Nordea, driftskonto.....		2.484.258	2.378
Nordea, driftskonto.....		136	0
Kassebeholdning.....		4.269	7
		<b>2.488.663</b>	<b>2.386</b>

	10				Restgæld 31.12.2023	Kursværdi 31.12.2023
	Restgæld 1.1.2023	Kursværdi 1.1.2023	Afdrag	Renter		
1. NK F5, 3,2%	8.599.000	8.565.227	0	251.763	8.599.000	8.801.916
	<u>8.599.000</u>	<u>8.565.227</u>	<u>0</u>	<u>251.763</u>	<u>8.599.000</u>	<u>8.801.916</u>

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen:**

Lang del af prioritetsgæld ( mere end 1 år ).....	8.801.916
	<b>8.801.916</b>

**Informationer om indregnede lån:**

**1. NK F5, 3,2%**

Afdragsfrit F5-lån, hvor der betales en fast årlig rente på 3,2265% frem til 1.4.2028, hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2028.

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>11</b>		
Klestrup VVS A/S.....		1.069	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.500	15
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....		0	9
Øvrige gældsposter.....		3.640	2
		<b>20.209</b>	<b>26</b>

**Gældsforpligtelser** **12**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.801.916 langfristede gældsforpligtelser.  
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

## NOTER

### Note

#### Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

13

##### 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. 75.150.000.

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 14 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:

<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m <sup>2</sup>
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

14

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 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 43 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	

		Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.400.000	19.791
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.788.087	2.787

		%
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	Optrækket for december 2023	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	378
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)	92	71	25

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	15.502
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.029
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>17.532</b>

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	42	42	40
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>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

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

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

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>15</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 beslutes 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		60.155.766	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-75.150.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	62.400.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.801.916		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.801.916	-12.750.000	
		<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 28.2.2023)			8,816



### NOTER TIL BALANCEN

				Note	2023 i kr.
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				<b>15</b>	
Lejernr	Adresse	Boligafgift december 2023	Egne Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Lykkebækparken 67	3.173	106	175.675	1.548.766
2	Lykkebækparken 69	3.173	106	175.675	1.548.766
3	Lykkebækparken 71	2.719	85	150.724	1.328.796
4	Lykkebækparken 72	3.066	106	171.093	1.508.370
5	Lykkebækparken 73	3.061	107	171.093	1.508.370
6	Lykkebækparken 74	3.066	106	171.093	1.508.370
7	Lykkebækparken 75	2.719	85	150.724	1.328.796
8	Lykkebækparken 76	2.600	84	145.632	1.283.904
9	Lykkebækparken 77	2.044	63	116.608	1.028.026
10	Lykkebækparken 78	2.600	84	145.632	1.283.904
11	Lykkebækparken 79	2.044	63	116.608	1.028.026
12	Lykkebækparken 80	2.600	84	145.632	1.283.904
13	Lykkebækparken 81	2.719	85	150.724	1.328.796
14	Lykkebækparken 82	2.600	84	145.632	1.283.904
15	Lykkebækparken 83	2.719	85	150.724	1.328.796
16	Lykkebækparken 84	2.600	84	145.632	1.283.904
17	Lykkebækparken 85	2.719	85	150.724	1.328.796
18	Lykkebækparken 86	3.173	106	175.675	1.548.766
19	Lykkebækparken 87	2.719	85	150.724	1.328.796
20	Lykkebækparken 88	3.173	106	175.675	1.548.766
21	Lykkebækparken 89	2.719	85	150.724	1.328.796
22	Lykkebækparken 90	1.997	60	114.062	1.005.580
23	Lykkebækparken 91	2.719	85	150.724	1.328.796
24	Lykkebækparken 92	1.997	60	114.062	1.005.580
25	Lykkebækparken 93	2.044	63	116.608	1.028.026
26	Lykkebækparken 94	2.719	85	150.724	1.328.796
27	Lykkebækparken 95	2.044	63	116.608	1.028.026
28	Lykkebækparken 96	2.719	85	150.724	1.328.796
29	Lykkebækparken 97	2.265	67	126.792	1.117.809
30	Lykkebækparken 98	3.173	106	175.675	1.548.766
31	Lykkebækparken 99	2.141	66	121.700	1.072.918
32	Lykkebækparken 100	2.141	66	121.700	1.072.918
33	Lykkebækparken 101	2.044	63	116.608	1.028.026
34	Lykkebækparken 103	2.044	63	116.608	1.028.026
35	Lykkebækparken 105	2.719	85	150.724	1.328.796
36	Lykkebækparken 107	2.719	85	150.724	1.328.796
37	Lykkebækparken 109	2.719	85	150.724	1.328.796
		<b>96.208</b>	<b>3.071</b>	<b>5.377.190</b>	<b>47.405.766</b>

## tommy Kronborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tommy Kronborg  
Administrator  
ID: 266103eb-cee3-4dcc-a0d8-66605c35e612  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 12:55:42  
Underskrevet med MitID



## Jeanette Frandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jeanette Frandsen  
Næstformand  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
ID: 72852f62-a72b-4263-922c-4e82e512977e  
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2024 kl.: 19:35:27  
Underskrevet med MitID



## Michael 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: 31-01-2024 kl.: 13:04:30  
Underskrevet med MitID



## Pernille Skafte Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Pernille Larsen  
Kasserer  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
ID: 6705eb6f-3b4d-4010-aae9-e1b3e3b262b4  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 20:00:15  
Underskrevet med MitID



## Merete Guri Raith

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Merete Guri Raith  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)  
ID: c26926a2-78a1-417d-8101-961d279c2e49  
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2024 kl.: 08:48:51  
Underskrevet med MitID



## 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: 31-01-2024 kl.: 14:08:20  
Underskrevet med MitID



## Per Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Frank Larsen  
Registreret revisor  
ID: 021667ae-d702-47c5-aca4-f29906da1091  
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 05:09:59  
Underskrevet med MitID



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).