

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2025 - 31.12.2025

39. regnskabsår

**DATAREVISION · cvr.nr. 54 50 40 55 · email: revisor@datarevision.dk
Pile Allé 29 · 2000 Frederiksberg · Tlf. 38 19 91 00 · Fax 38 19 94 40
Registrerede revisorer, medlem af FSR – danske revisorer**

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: Henny Jeppesen
Lise Mark
Merete Raith
Majbrit Eriksen
Mette Lundgren Billeskov

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5/2/2026

Bestyrelsen:

Henny Jeppesen
Formand

Lise Mark

Merete Raith

Majbrit Eriksen

Mette Lundgren Billeskov

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Lykkebækparken I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 5/2/2026

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Emil Lundegaard Mortensen

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 2025 – 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 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 5/2/2026

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 2025 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.

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 nominal 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 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 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 prioritetsgælden,

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 2025 - 31. DECEMBER 2025

	Note	Realiseret 2025 i kr.	Budget 2025 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2024 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.243.154	1.243	1.224
Indtægter i alt.....		1.243.154	1.243	1.224
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	487.192	482	457
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	104.463	130	130
Vedligeholdelse, løbende.....	4	213.782	196	117
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	1.281.319	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	6	153.984	147	137
Omkostninger i alt.....		2.240.740	955	840
Resultat før finansielle poster.....		-997.586	288	384
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	316.140	316	316
Finansielle poster, netto.....		316.140	316	316
Årets resultat.....		-1.313.726	-28	68
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		50
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		-1.281.319		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		-32.407	-28	18
Disponeret i alt.....		-1.313.726	-28	68
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		-1.313.726	-28	68
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	0
Likviditetsresultat i alt.....		-1.313.726	-28	68

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

Aktiver	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Ejendommens værdi.....	8	80.500.000	77.000
Matrielle anlægsaktiver.....		80.500.000	77.000
Anlægsaktiver.....		80.500.000	77.000
Periodeafgrænsningsposter.....		112.254	217
Andre tilgodehavender.....		1.460	0
Tilgodehavender.....		113.714	217
Likvide beholdninger.....	9	1.349.234	2.477
Omsætningsaktiver.....		1.462.948	2.694
Aktiver.....		81.962.948	79.694

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

Passiver	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Andelsindskud.....		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		53.614.023	50.114
Overført resultat mv.....		10.192.092	10.192
		69.183.305	65.683
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.187.865	3.159
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		668.681	1.950
Andre reserver.....		3.856.546	5.109
Egenkapital.....		73.039.851	70.792
Prioritetsgæld.....	10	8.809.975	8.871
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.809.975	8.871
Prioritetsgæld.....	10	0	0
Øvrig gæld.....	11	113.122	30
Kortfristede gældsforpligtelser.....	12	113.122	30
Gældsforpligtelser.....		8.923.097	8.901
Passiver.....		81.962.948	79.694
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2025

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		5.377.190	5.377
Tilgang af nye andele, bolig nr		0	0
		5.377.190	5.377
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		50.114.023	48.264
Årets opskrivninger.....		3.500.000	1.850
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		53.614.023	50.114
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		10.192.091	6.515
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		61.098	-69
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-28.690	3.729
Rest af årets resultat.....		-32.407	18
		10.192.092	10.192
Egenkapital før andre reserver.....		69.183.305	65.683
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		3.159.175	6.888
Overført til / fra "overført resultat".....		28.690	-3.729
		3.187.865	3.159
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		1.950.000	1.900
Reserveret i året.....		0	50
Anvendt i året.....		-1.281.319	0
		668.681	1.950
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		3.856.546	5.109
Andre reserver.....		3.856.546	5.109
Egenkapital i alt.....		73.039.851	70.792

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2025 i kr.	Budget 2025 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2024 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		1.241.088	1.241	1.219
Udlejning af fælleshus.....		1.600	2	2
Gebyr udeblivelse grøn dag mv.....		466		2
		1.243.154	1.243	1.224
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2			
Ejendomsskatter.....		273.921	268	262
Renovation.....		85.300	90	81
Forsikringer.....		110.181	108	105
Elforbrug, fælleshus.....		6.476	5	2
Gasforbrug, fælleshus.....		3.757	8	5
Fjernvarmeforbrug, fælleshus - fra 17/6/2025.....		6.418		0
Vandforbrug, fælleshus.....		1.139	3	1
		487.192	482	457
Renholdelse- og udenomsarealer	3			
Grundejerforeningen Lykkebækparken.....		104.463	130	130
		104.463	130	130
Vedligeholdelse, løbende	4			
Rensning af tagrender og nedløb.....		13.375		0
Elektriker og lyskilder.....		0		1
Murer, sokler.....		8.475		0
Låseservice, salg af nøgler.....		124		5
Tømrer og snedker.....		38.282		3
Varmeanlæg, gasserviceabonnement - rest v ophør...		106.875	46	46
Varmeanlæg, eftersyn og reparationer - kun gas.....		23.447		17
Grøn dag.....		852		2
Diverse materialer.....		2.648		0
Opsætning af Miljøskab.....		0		8
Gård og haveanlæg.....		4.229		0
Udarbejdelse af energimærke.....		0		15
Landinspektør - areal udvidelse parkeringsareal.....		0		5
Selvrisiko forsikringsskade.....		15.475		15
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		213.782	196	117

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2025 i kr.	Budget 2025 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2024 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
<u>Fjernvarmeprojekt fra gas tkr 1.500 - GF 28/8/2023 - forøget med tkr 200 - XGF 4/4/2024</u>				
Køge Fjernvarme tilslutning for 38 stk.....		950.000		0
Etablering af el-med jord til fjernvarme.....		90.295		0
Lukning af huller efter fjernvarmeprojekt.....		37.525		0
Køb af 363 m ² nedlagt vejareal til parkeringspladser for kr 113.000 inkl jordprøver, advokat mv		203.499		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			0	
		1.281.319	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		75.635	76	72
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		6.250	1	4
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.500	16	16
Gebyrer m.v.....		6.667	7	6
Kontorartikler m.v.....		3.616	7	6
<i>Administrationsomkostninger</i>		108.668	106	104
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		6.000	6	5
Valuarvurdering.....		11.750	10	10
ABF kontingent.....		9.047	9	9
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		866	1	0
Aktivitetsudvalget.....		3.318	3	4
Gaver.....		3.079	2	1
IT-udgifter.....		2.350	2	2
Parkeringsstilladelser - Qpark.....		5.406		0
Fælleshus, inventar og driftudgifter		3.500	8	2
<i>Foreningsomkostninger</i>		45.316	41	33
		153.984	147	137
Finansielle omkostninger	7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		316.140	316	316
		316.140	316	316

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Ejendommens værdi	8		
Kostpris pr. 1.1.2025.....		26.885.977	26.886
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2025.....		26.885.977	26.886
Opskrivninger pr. 1.1.2025.....		50.114.023	48.264
Årets opskrivninger.....		3.500.000	1.850
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2025.....		53.614.023	50.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025.....		80.500.000	77.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		34.000.000	34.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen den 8.1.2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 80.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,50 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	1.507 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 7,6 mill.

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Likvide beholdninger	9		
Nordea, driftskonto.....		1.344.478	2.473
Kassebeholdninger.....		4.756	4
		1.349.234	2.477

Prioritetsgæld:

10

	Restgæld 1.1.2025	Kursværdi 1.1.2025	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2025	Kursværdi 31.12.2025
1. NK F5, 3,2%	8.599.000	8.871.073	0	316.140	8.599.000	8.809.975
	8.599.000	8.871.073	0	316.140	8.599.000	8.809.975

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	0
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	8.809.975
	8.809.975

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	2025 i kr.	2024 i tkr.
Øvrig gæld	11		
Tømrer og Snedkerfirmaet Michael Nyholm ApS.....		37.525	0
Tagrendesugning.dk.....		13.375	0
Kemp & Laurantzen, højskabe til fjernvarmestik.....		15.000	0
Niels Wium ApS, tømrer - udskiftning tagsten mv.....		8.109	0
Mølbak VVS og Energiteknik A/S.....		3.127	0
Anlægsgartner Dahlgaard.....		1.875	0
De Friske Tømrere.....		3.656	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.500	16
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....		10.000	10
Øvrige gældsposter.....		3.955	5
		113.122	30

NOTER

	Note	
Gældsforpligtelser	12	
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.809.975 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld		
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. 80.500.000. 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 Feltnr. 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:		
Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	37	3.071,00
Fælleshus, Lykkebækparken 111 (i BBR registreret som 95 m ²)...	1	96,00
	38	3.167,00

NOTER

		Note		
Nøgleoplysninger		14		
		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 47 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				
	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeks off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelsen			
		6.12.2019		

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

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.400.000	19.791
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.856.546	1.223
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	6%	

	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"/>

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for december 2025
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-25	22	-430

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

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	40	37	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	406
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	40	37	474

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Beregning af andelsværdi	15		
<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		69.183.305	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-80.500.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	62.400.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.809.975		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.809.975	-18.100.000	
		<u>51.083.305</u>	
		51.083.305	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		<u>5.377.190</u>	9,500
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.2.2025)			9,500

NOTER TIL BALANCEN

					2025
					i kr.
					Note
					15
Fordeling af andelsværdien på adresser:					
Lejernr	Adresse	Boligafgift december 2025	Egne Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Lykkebækparken 67	3.411	106	175.675	1.668.913
2	Lykkebækparken 69	3.411	106	175.675	1.668.913
3	Lykkebækparken 71	2.923	85	150.724	1.431.878
4	Lykkebækparken 72	3.296	106	171.093	1.625.384
5	Lykkebækparken 73	3.290	107	171.093	1.625.384
6	Lykkebækparken 74	3.296	106	171.093	1.625.384
7	Lykkebækparken 75	2.923	85	150.724	1.431.878
8	Lykkebækparken 76	2.795	84	145.632	1.383.504
9	Lykkebækparken 77	2.197	63	116.608	1.107.776
10	Lykkebækparken 78	2.795	84	145.632	1.383.504
11	Lykkebækparken 79	2.197	63	116.608	1.107.776
12	Lykkebækparken 80	2.795	84	145.632	1.383.504
13	Lykkebækparken 81	2.923	85	150.724	1.431.878
14	Lykkebækparken 82	2.795	84	145.632	1.383.504
15	Lykkebækparken 83	2.923	85	150.724	1.431.878
16	Lykkebækparken 84	2.795	84	145.632	1.383.504
17	Lykkebækparken 85	2.923	85	150.724	1.431.878
18	Lykkebækparken 86	3.411	106	175.675	1.668.913
19	Lykkebækparken 87	2.923	85	150.724	1.431.878
20	Lykkebækparken 88	3.411	106	175.675	1.668.913
21	Lykkebækparken 89	2.923	85	150.724	1.431.878
22	Lykkebækparken 90	2.147	60	114.062	1.083.589
23	Lykkebækparken 91	2.923	85	150.724	1.431.878
24	Lykkebækparken 92	2.147	60	114.062	1.083.589
25	Lykkebækparken 93	2.197	63	116.608	1.107.776
26	Lykkebækparken 94	2.923	85	150.724	1.431.878
27	Lykkebækparken 95	2.197	63	116.608	1.107.776
28	Lykkebækparken 96	2.923	85	150.724	1.431.878
29	Lykkebækparken 97	2.435	67	126.792	1.204.524
30	Lykkebækparken 98	3.411	106	175.675	1.668.913
31	Lykkebækparken 99	2.302	66	121.700	1.156.150
32	Lykkebækparken 100	2.302	66	121.700	1.156.150
33	Lykkebækparken 101	2.197	63	116.608	1.107.776
34	Lykkebækparken 103	2.197	63	116.608	1.107.776
35	Lykkebækparken 105	2.923	85	150.724	1.431.878
36	Lykkebækparken 107	2.923	85	150.724	1.431.878
37	Lykkebækparken 109	2.923	85	150.724	1.431.878
		103.424	3.071	5.377.190	51.083.305

List of Signatures, page 1/2

Emil Mortensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Emil Lundegaard Mortensen

Rolle: Administrator

ID: f6980e63-d03a-494b-9582-4bf7ac0bb280

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-09 09:46

Underskrevet med MitID

Henny Jeppesen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Henny Zahle Jeppesen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)

ID: 87d94f62-807d-4a32-8ffe-43a03fddaf4e

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-09 10:22

Underskrevet med MitID

Lise Mark

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Anne-Lise Pia Mark

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)

ID: ada33efe-cc07-4a9d-b1ca-311a55c8d8c6

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-06 12:54

Underskrevet med MitID

Merete Guri Raith

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Merete Guri Raith

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)

ID: c26926a2-78a1-417d-8101-961d279c2e49

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-08 20:18

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: a3014519-ca80-45a8-a7a2-889e2e3e609e

List of Signatures, page 2/2

Majbrit Eriksen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Majbrit Eriksen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)

ID: a6fc6fd3-beac-472f-b066-580df24c65f1

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-07 19:50

Underskrevet med MitID

Mette Lundgren Billeskov

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)

ID: 0d6b9f8d-7310-4650-9a7a-243c57d38fc0

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-09 10:12

Underskrevet med MitID

Per Larsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Per Frank Larsen

Rolle: Revisor

ID: b19011b1-8b9a-4f21-b857-5c77a70df025

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-09 10:29

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: a3014519-ca80-45a8-a7a2-889e2e3e609e