

**ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOURG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. AUGUST 2023 - 31. JULI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. august 2023 - 31. juli 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11 Svanevej 25-27 2400 København NV  Ejendomme: Matr.nr. 14 cy, Utterslev, København  CVR-nr.: 33 17 05 80 Stiftet: 1. august 1989 Regnskabsår: 1. august 2023 - 31. juli 2024
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Skov, formand Peer Nielsen Fahrad Nozari Asger Schønheyder Erik Jensen
<b>Administrator</b>	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 for Andelsboligforeningen Lyksborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. oktober 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kirsten Skov  
Formand

\_\_\_\_\_  
Peer Nielsen

\_\_\_\_\_  
Fahrad Nozari

\_\_\_\_\_  
Asger Schönheyder

\_\_\_\_\_  
Erik Jensen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2024.

København, den 22. oktober 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
WA ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyksborg anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	23	1.758
Erhvervslejemål.....	2	130
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	64	64
	<b>89</b>	<b>1.952</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.233
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.466	9.426
Valuarvurdering.....	25.330	22.813
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.753	4.281
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.826	4.347
Foreslået andelsværdi.....	14.841	13.366
Reserver uden for andelsværdi.....	6.088	5.483
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		708
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		118
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		28 %
Øvrige omkostninger.....		37 %
Finansielle poster, netto.....		15 %
Afdrag.....		20 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

### Udvikling i hovedtal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019/20 = index 100).....	106	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		65,67	65,67	60,47	55,00

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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 således ikke i resultatdisponeringen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved ophør af udlejning til erhverv, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		1.244.996	1.245.000	1.244.996
Lejeindtægter, erhverv.....		24.979	24.700	14.676
Vaskeriindtægter.....		7.600	10.000	6.200
Diverse indtægter.....		0	0	9.600
Fælles pligtarbejde.....		8.000	8.000	9.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.285.575</b>	<b>1.287.700</b>	<b>1.284.472</b>
Skatter og afgifter mv.....	1	-249.889	-262.000	-257.855
Forsikringer og abonnementer.....	2	-69.362	-61.000	-72.979
Renholdelse.....	3	-115.154	-104.000	-99.503
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-96.415	-190.000	-186.117
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	5	-366.008	-100.000	-105.545
Foreningsomkostninger.....	6	-167.398	-217.750	-180.566
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.064.226</b>	<b>-934.750</b>	<b>-902.565</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>221.349</b>	<b>352.950</b>	<b>381.907</b>
Andre finansielle indtægter.....		180	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	7	-245.586	-265.700	-255.475
Finansielle poster.....		<b>-245.406</b>	<b>-265.700</b>	<b>-255.475</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-24.057</b>	<b>87.250</b>	<b>126.432</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-24.057</b>	<b>87.250</b>	<b>126.432</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-24.057	87.250	126.432
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-24.057</b>	<b>87.250</b>	<b>126.432</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-24.057	87.250	126.432
Afdrag på prioritetsgæld.....		-333.865	-326.100	-326.765
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-357.922</b>	<b>-238.850</b>	<b>-200.333</b>

**BALANCE 31. JULI**

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		46.850.000	48.550.000
Byggeprojekt.....		71.250	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>46.921.250</b>	<b>48.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.921.250</b>	<b>48.550.000</b>
Andre tilgodehavender.....		266.894	145.136
Periodeafgrænsningsposter.....		38.523	38.695
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>305.417</b>	<b>183.831</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>144.592</b>	<b>728.619</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>450.009</b>	<b>912.450</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.371.259</b>	<b>49.462.450</b>

**BALANCE 31. JULI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2024 kr.</b>	<b>2023 kr.</b>
Andelsindskud.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		38.493.600	40.193.600
Overført resultat.....		-11.156.775	-11.646.884
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>27.734.155</b>	<b>28.944.046</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....		10.702.551	11.216.718
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>10.702.551</b>	<b>11.216.718</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>10.702.551</b>	<b>11.216.718</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>38.436.706</b>	<b>40.160.764</b>
Prioritetsgæld.....	9	8.508.542	8.849.675
Deposita og forudbetalt leje.....		7.919	7.466
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.516.461</b>	<b>8.857.141</b>
Prioritetsgæld.....	9	341.133	333.865
Anden gæld.....	10	54.981	68.275
Varmeregnskab.....	11	10.383	30.554
Vandregnskab.....	12	11.595	11.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>418.092</b>	<b>444.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.934.553</b>	<b>9.301.686</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.371.259</b>	<b>49.462.450</b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. JULI**

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	397.330	397.330
	<b>397.330</b>	<b>397.330</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	40.193.600	40.343.600
Årets nedskrivning.....	-1.700.000	-150.000
	<b>38.493.600</b>	<b>40.193.600</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-11.646.885	-10.798.498
Overførsel fra/til andre reserver.....	514.167	-974.818
Rest af årets resultat.....	-24.057	126.432
	<b>-11.156.775</b>	<b>-11.646.884</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>27.734.155</b>	<b>28.944.046</b>
<b>Andre reserver</b>		
Primo.....	11.216.718	10.241.900
Overførsel til/fra overført resultat.....	-514.167	974.818
	<b>10.702.551</b>	<b>11.216.718</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>10.702.551</b>	<b>11.216.718</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>10.702.551</b>	<b>11.216.718</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>38.436.706</b>	<b>40.160.764</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Budget 2023/24 kr.</b>	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Skatter og afgifter mv.</b>				<b>1</b>
Ejendomsskat.....	144.612	222.000	153.279	
Renovation.....	79.400	0	67.414	
El, fællesarealer.....	25.877	40.000	37.162	
	<b>249.889</b>	<b>262.000</b>	<b>257.855</b>	
<b>Forsikringer og abonnementer</b>				<b>2</b>
Forsikringer.....	50.379	41.000	53.575	
Abonnementer.....	18.983	20.000	19.404	
	<b>69.362</b>	<b>61.000</b>	<b>72.979</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Vicevært m.fl.....	85.583	85.000	83.052	
Snerydning, grus og saltning.....	21.506	16.000	15.251	
Have- & gårdanlæg.....	8.065	2.000	1.200	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	1.000	0	
	<b>115.154</b>	<b>104.000</b>	<b>99.503</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>				<b>4</b>
Blikkenslager.....	5.185	0	103.435	
Murer.....	0	0	1.331	
Tømrer og snedker.....	4.547	0	1.974	
Elektriker.....	7.802	0	1.900	
Maler.....	3.395	0	0	
Varme anlæg.....	24.830	0	33.807	
Låseservice.....	3.515	0	200	
Vaskeriudgifter.....	3.455	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	43.686	0	37.971	
Ny vaskemaskine.....	0	40.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	150.000	5.499	
	<b>96.415</b>	<b>190.000</b>	<b>186.117</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>5</b>
Nyt el i "Høsehøuset".....	33.881	0	0	
Asfaltering.....	188.706	100.000	105.545	
Vandskade Falkevej 11, st. tv.....	143.421	0	0	
	<b>366.008</b>	<b>100.000</b>	<b>105.545</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	61.299	61.200	58.739	
Anden administration.....	0	2.500	1.800	
Revision.....	27.625	27.000	27.000	
Småanskaffelser.....	11.292	40.000	12.839	
Advokat.....	0	0	5.625	
Kontorartikler mv.....	2.183	7.500	1.898	
Porto/gebyrer/stempel.....	9.261	6.000	7.881	
Honorar nøgletal.....	4.500	4.300	4.325	
Handelsværdivurdering.....	10.500	12.000	11.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.750	19.750	19.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.591	10.000	9.603	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.827	7.500	2.541	
Beboeraktivitet.....	4.570	20.000	17.565	
	<b>167.398</b>	<b>217.750</b>	<b>180.566</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	0	0	1.208	
Prioritetsrenter.....	245.586	265.700	254.267	
	<b>245.586</b>	<b>265.700</b>	<b>255.475</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>8</b>
		Grunde og bygninger	Byggeprojekt	
Kostpris 1. august 2023.....		8.356.400	0	
Tilgang.....		0	71.250	
Kostpris 31. juli 2024.....		<b>8.356.400</b>	<b>71.250</b>	
Opskrivninger 1. august 2023.....		40.193.600	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-1.700.000	0	
Opskrivninger 31. juli 2024.....		<b>38.493.600</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2024.....</b>		<b>46.850.000</b>	<b>71.250</b>	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 8.356.400 kr.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2024 til kr. 46.850.000 i henhold til vurdering af 20. august 2024 foretaget af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,0 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast.



## NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>9</b>
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RKD.....	6.154.000	4.869.472	169.969	154.006	4.699.504	4.506.190	
RKD.....	1.900.000	1.793.471	86.319	28.482	1.707.152	1.531.071	
RKD.....	2.878.000	2.520.597	77.577	63.098	2.443.019	2.135.322	
		<b>9.183.540</b>	<b>333.865</b>	<b>245.586</b>	<b>8.849.675</b>	<b>8.172.583</b>	
					<b>2024</b>	<b>2023</b>	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					341.133	333.865	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					8.508.542	8.849.675	
					<b>8.849.675</b>	<b>9.183.540</b>	
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Lån stort kr. 6.154.000 er et kontantlån med en rente på 2,7244% og en restløbetid på 20 år og 5 måneder.							
Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 1,1372 % frem til næste refinansiering som er 1/4 2032. Restløbetiden er 17 år og 9 måneder.							
Lån stort kr. 2.878.000 er et kontantlån med en rente på 2,0524% og en restløbetid på 24 år og 2 måneder.							
					<b>2024</b>	<b>2023</b>	
					kr.	kr.	
<b>Anden gæld</b>							<b>10</b>
Skyldig el.....					2.600	2.700	
Skyldig revision.....					23.125	23.000	
Skyldig ejendomsskat.....					18.756	18.464	
Skyldig honorar valuarvurdering.....					10.500	0	
Diverse omkostningskreditorer.....					0	24.111	
					<b>54.981</b>	<b>68.275</b>	
<b>Varmeregnskab</b>							<b>11</b>
Indbetalt a conto varme.....					151.840	153.840	
Afholdte varmeudgifter.....					-141.457	-123.286	
					<b>10.383</b>	<b>30.554</b>	
<b>Vandregnskab</b>							<b>12</b>
Indbetalt a conto vand.....					55.480	56.480	
Afholdte vandudgifter.....					-43.885	-44.629	
					<b>11.595</b>	<b>11.851</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****13****Eventualforpligtelser**

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling 21/2 2024 vedtaget et facade- og vinduesprojekt med en beløbsramme på kr. 5.156.000.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på tkr. 8.850 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2024 udgør tkr. 46.850

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

15

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2024		31-7-2023	31-7-2022
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	23	1.758	1.758
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	130	130
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	64	64	0
B6	<b>I alt</b>	<b>89</b>	<b>1.952</b>	<b>1.888</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Der kan være sket sammenlægning af lejligheder efter 1/7 2020, hvorfor der kan være uoverensstemmelser imellem areal i boligernes areal efter BBR eller anden kilde.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.530.000	22.813	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.702.551	5.483	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	626
H2 Erhvervslejeindtægter	14
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	163	72	-14

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	14.841
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.826
K3 Teknisk andelsværdi	19.667

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	99	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	56	188
M3 Vedligeholdelse i alt	28	155	237

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %
--	------

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	146	186	190

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 27.734.155.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	8.356.400
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000
3. Kontantejendomsværdi.....	18.400.000

Ejendommen blev den 26. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Gottlieb + Partners A/S v/Per-Henrik Schultz-Jensen til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 31. juli 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2024.....		27.734.155
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>46.850.000</u>	-2.320.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.849.675	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>8.172.583</u>	677.092
Foreningens formue pr. 31. juli 2024.....		<b>26.091.247</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{26.091.247}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 65,67 (65,67 pr. 31. juli 2023).

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Svanevej 25, st. tv.....	16.875	1.108.121
Svanevej 25, st. th.....	16.542	1.086.254
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	1.108.121
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	1.086.254
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	1.108.121
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	1.097.155
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	1.108.121
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	1.097.155
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	1.053.421
Svanevej 27, st. th.....	16.458	1.080.738
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	1.053.421
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	1.080.738
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	1.042.455
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	1.080.738
Svanevej 27, 3. tv.....	15.875	1.042.455
Svanevej 27, 3. th.....	16.458	1.080.738
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, st. th.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	1.097.155
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	1.097.155
	<b>397.330</b>	<b>26.091.247</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

Administrator

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 19eef4c6-62c3-4282-8f8b-c7c90899c1b3

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-10-24 14:27:23 UTC



## Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyksborg

Serienummer: 02fa28a8-6161-4449-b290-37904b050cef

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-10-25 18:47:51 UTC



## Erik Tønning Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: e55bb078-819e-431f-aa74-46198b2b457e

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-10-26 16:13:05 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: 69ccfdb8-5d46-4f6f-b4af-328b1adda787

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-10-28 20:26:39 UTC



## Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Lyksborg

Serienummer: 889f9c2b-842a-4cec-8d7f-bb05591516a8

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-10-30 15:07:24 UTC



## Asger Erik Schønheyder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: 3ce39fa5-372a-4f0f-bb7c-40fb26cc8632

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-11-15 13:40:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 45ENF-7Q15C-3EEM0-T8AQK-HPH38-E6JKT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-15 14:25:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**