



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG

ÅRSRAPPORT

1. AUGUST 2022 - 31. JULI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 33 17 05 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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 2022 - 31. juli 2023
Bestyrelse	Kirsten Skov, formand Peer Nielsen Fahrad Nozari Trine Dyrholm Erik Jensen
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2023

Bestyrelse:

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

Erik Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023. 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 2023.

København, den 2. november 2023

Administrator:

WA ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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 aflægger 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 2. november 2023

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 ²
Andelsboliger.....	23	1.758
Erhvervslejemål.....	2	130
	25	1.888
Grundareal i m ²		1.233
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.466	9.746
Valuarvurdering.....	25.330	23.586
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.753	4.426
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.772	4.443
Foreslået andelsværdi.....	15.396	14.336
Reserver uden for andelsværdi.....	5.826	5.425
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		708
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		113
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		20 %
Øvrige omkostninger.....		41 %
Finansielle poster, netto.....		17 %
Afdrag.....		22 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

Udvikling i hovedtal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018/19 = index 100).....	108	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		65,67	60,47	55,00	49,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2022/23 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Beregningsen 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 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		1.244.996	1.244.886	1.223.409
Lejeindtægter, erhverv.....		14.676	13.900	13.810
Vaskeriindtægter.....		6.200	10.000	10.200
Diverse indtægter.....		9.600	9.600	8.000
Fælles pligtarbejde.....		9.000	8.000	10.000
INDTÆGTER.....		1.284.472	1.286.386	1.265.419
Skatter og afgifter mv.....	1	-257.855	-255.000	-233.374
Forsikringer og abonnementer.....	2	-72.979	-70.000	-64.222
Renholdelse.....	3	-99.503	-103.000	-85.979
Fælles vand.....		0	0	-88.875
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-291.662	-288.045	-52.299
Foreningsomkostninger.....	5	-180.566	-177.701	-169.713
OMKOSTNINGER.....		-902.565	-893.746	-694.462
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		381.907	392.640	570.957
Andre finansielle omkostninger.....	6	-255.475	-285.207	-284.539
RESULTAT FØR SKAT.....		126.432	107.433	286.418
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		126.432	107.433	286.418
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		126.432	107.433	286.418
DISPONERET I ALT.....		126.432	107.433	286.418
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		126.432	107.433	286.418
Afdrag på prioritetsgæld.....		-326.765	-308.829	-256.635
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-200.333	-201.396	29.783

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		48.550.000	48.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	48.550.000	48.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.550.000	48.700.000
Andre tilgodehavender.....		145.136	0
Periodeafgrænsningsposter.....		38.695	51.264
Vandregnskab.....	8	0	118.041
Tilgodehavender.....		183.831	169.305
Likvide beholdninger.....	9	728.619	913.833
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		912.450	1.083.138
AKTIVER.....		49.462.450	49.783.138

BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.193.600	40.343.600
Overført resultat.....		-10.672.066	-10.798.498
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		29.918.864	29.942.432
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....		10.241.900	10.241.900
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.241.900	10.241.900
ANDRE RESERVER.....		10.241.900	10.241.900
EGENKAPITAL.....		40.160.764	40.184.332
Prioritetsgæld.....	10	8.849.675	9.183.540
Deposita og forudbetalt leje.....		7.466	6.956
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.857.141	9.190.496
Prioritetsgæld.....	10	333.865	326.765
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	2.153
Anden gæld.....	11	68.275	69.271
Varmeregnskab.....	12	30.554	10.121
Vandregnskab.....	8	11.851	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		444.545	408.310
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.301.686	9.598.806
PASSIVER.....		49.462.450	49.783.138
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. JULI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	397.330	397.330
	397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	40.343.600	40.268.600
Årets tilgang.....	-150.000	75.000
	40.193.600	40.343.600
Overført resultat mv.		
Primo.....	-10.798.498	-12.365.094
Overførsel fra andre reserver.....	0	1.280.178
Rest af årets resultat.....	126.432	286.418
	-10.672.066	-10.798.498
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	29.918.864	29.942.432
Andre reserver		
Primo.....	10.241.900	11.522.078
Overførsel til overført resultat.....	0	-1.280.178
	10.241.900	10.241.900
Andre reserver (ikke bunden).....	10.241.900	10.241.900
ANDRE RESERVER.....	10.241.900	10.241.900
EGENKAPITAL.....	40.160.764	40.184.332

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Skatter og afgifter mv.				1
Ejendomsskat.....	153.279	215.000	153.279	
Renovation.....	67.414	0	53.821	
Rottebekæmpelse.....	0	0	412	
El, fællesarealer.....	37.162	40.000	25.862	
	257.855	255.000	233.374	
Forsikringer og abonnementer				2
Forsikringer.....	53.575	55.000	52.760	
Abonnementer.....	19.404	15.000	11.462	
	72.979	70.000	64.222	
Renholdelse				3
Vicevært m.fl.....	83.052	85.000	74.067	
Øvrig renholdelse.....	0	1.000	0	
Snerydning, grus og saltning.....	15.251	15.000	10.459	
Have- & gårdanlæg.....	1.200	2.000	1.453	
	99.503	103.000	85.979	
Reparation og vedligeholdelse				4
Blikkenslager.....	103.435	0	16.007	
Murer.....	1.331	0	13.500	
Tømrer og snedker.....	1.974	0	0	
Elektriker.....	1.900	0	205	
Varmeanlæg.....	33.807	0	13.651	
Låseservice.....	200	0	1.609	
Vaskeriudgifter.....	0	2.500	1.272	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	37.971	0	0	
Port/dørtelefon.....	0	0	440	
Ny vaskemaskine.....	0	40.000	0	
Gulv, festkælder og vaskekælder.....	0	60.000	0	
Asfaltering/fortov.....	105.545	105.545	0	
Diverse vedligeholdelse.....	5.499	80.000	5.615	
	291.662	288.045	52.299	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22	Note
	kr.	kr.	kr.	
Foreningsomkostninger				5
Administration.....	58.739	60.951	54.825	
Anden administration.....	1.800	2.500	1.800	
Revision.....	27.000	22.000	20.375	
Småanskaffelser.....	12.839	20.000	33.737	
Advokat.....	5.625	0	0	
Kontorartikler mv.....	1.898	5.000	4.507	
Porto/gebyrer/stempel.....	7.881	3.500	1.899	
Honorar nøgletal.....	4.325	5.000	4.200	
Handelsværdiurdering.....	11.000	16.000	14.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.750	19.750	18.608	
Målerpasning og varmeregnskab.....	9.603	10.000	9.154	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	2.541	7.500	2.530	
Beboeraktivitet.....	17.565	5.000	3.578	
Repræsentation.....	0	500	0	
	180.566	177.701	169.713	
Andre finansielle omkostninger				6
Renteomkostninger bank.....	1.208	10.000	6.239	
Prioritetsrenter.....	254.267	275.207	278.300	
	255.475	285.207	284.539	
Materielle anlægsaktiver				7
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. august 2022.....			8.356.400	
Kostpris 31. juli 2023.....			8.356.400	
Opskrivninger 1. august 2022.....			40.343.600	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....			-150.000	
Opskrivninger 31. juli 2023.....			40.193.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023.....			48.550.000	

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 2023 til kr. 48.550.000 i henhold til vurdering af 25. juli 2023 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. 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 3,40 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast.

NOTER

		2023 kr.	2022 kr.	Note		
Vandregnskab						
Indbetalt a conto vand.....		56.480	56.480	8		
Afholdte vandudgifter.....		-44.629	-174.521			
		11.851	-118.041			
Likvide beholdninger						
Indestående i pengeinstitutter.....		728.619	913.833	9		
		728.619	913.833			
Prioritetsgæld						
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RKD.....	6.154.000	5.034.888	165.416	159.361	4.869.472	4.401.716
RKD.....	1.900.000	1.878.815	85.344	29.868	1.793.471	1.540.336
RKD.....	2.878.000	2.596.602	76.005	65.038	2.520.597	2.074.287
		9.510.305	326.765	254.267	9.183.540	8.016.339
					2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....					333.865	326.765
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					8.849.675	9.183.540
					9.183.540	9.510.305

Informationer om indregnede lån

Lån stort kr. 6.154.000 er et kontantlån med en rente på 2,7244% og en restløbetid på 21 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 18 år og 9 måneder.

Lån stort kr. 2.878.000 er et kontantlån med en rente på 2,0524% og en restløbetid på 25 år og 2 måneder.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Anden gæld			11
Skyldig el.....	2.700	5.400	
Skyldig revision.....	23.000	21.000	
Skyldig ejendomsskat.....	18.464	17.521	
Skyldig honorar valuarvurdering.....	0	14.500	
Diverse omkostningskreditorer.....	24.111	10.850	
	68.275	69.271	
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme.....	153.840	150.640	
Afholdte varmeudgifter.....	-123.286	-140.519	
	30.554	10.121	
Eventualposter mv.			13
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			14
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på tkr. 9.184 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør tkr. 48.550.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2023		31-7-2022	31-7-2021	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	23	1.758	1.758	1.759
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	130	130	130
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	25	1.888	1.888	1.889

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal 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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.530.000	23.586	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.241.900	5.425	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23		

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 ² pr. år
H1 Boligafgift	708
H2 Erhvervslejeindtægter	8
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	39	163	72

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.396
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.772
K3 Teknisk andelsværdi	20.168

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	168	28	154
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	168	28	154

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	131	146	186

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. 29.918.864.

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 7).....	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 2023.....		29.918.864
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.550.000</u>	-4.020.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.183.540	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>8.016.339</u>	1.167.201
Foreningens formue pr. 31. juli 2023.....		27.066.065

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:

$$\frac{27.066.065}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 68,12 (65,67 pr. 31. juli 2022).

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	1.149.523
Svanevej 25, st. th.....	16.542	1.126.839
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	1.149.523
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	1.126.839
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	1.149.523
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	1.138.147
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	1.149.523
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	1.138.147
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	1.092.779
Svanevej 27, st. th.....	16.458	1.121.117
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	1.092.779
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	1.121.117
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	1.081.403
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	1.121.117
Svanevej 27, 3. tv.....	15.875	1.081.403
Svanevej 27, 3. th.....	16.458	1.121.117
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, st. th.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	1.138.147
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	1.138.147
	397.330	27.066.065