

Til andelshaverne i
AB Lyksborg

København, den 29. oktober 2020
Ref.:122/generalforsamling /js
Email: js@wadm.dk

AB Lyksborg

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

d. 12. november 2020, kl. 17:30

i fælleslokalet på Svanevej 25, i kælderen, 2400 København NV.

Vigtig orientering:

Grundet Covid-19s indkaldes med henstilling om, at der max. er 1 deltager pr. husstand og/eller evt. fremmøde ved fuldmagt så vi ikke for mange. Myndighedernes retningslinjer med bl.a. mindst 1 meters afstand, skal ligeledes overholdes. Generalforsamling betragtes på lige fod med konferencer mv., hvor der må være op til 500 deltagere, såfremt afstandskrav kan overholdes. Bestyrelsen vurderer at afstandskravene kan overholdes i kælderen. Hvis du er utryk ved at deltage, kan du afgive fuldmagt.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
A: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af lån opr. kr. 6.154.000 til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med maksimalt provenu. Ydelsen på det nye lån må ikke overstige ydelsen på lånet der omlægges. Der kan pt. lånes ca. 2,2 mio. kr. uden ydelsesstigning.
B: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af lån opr. kr. 2.758.000 (altanlån) til et nyt 28-årigt fastforrentet lån til en lavere rente. Altanbrugerne bærer omkostningerne hertil, således at disse først skal tilbagebetales, før ydelsesnedsættelsen på altanydelsen gennemføres. Anslåede omkostninger er ca. 50.000 kr. Den årlige besparelse ved omlægning er pt. ca. 17.000 kr., hvilken skal fordeles forholdsmæssigt blandt altanbrugerne. Ydelsen forventes at blive nedsat ca. 3 år fra lånet er omlagt.
C: Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af §13, stk. 2: Pkt. A og B byttes om, således at salg af andele til sammenlægning får fortrinsret før bytning af bolig, salg til børn, børnebørn, søskende, forældre osv.
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3.
(Husorden, pligtarbejde)

9. Eventuelt.

Årsrapport for 2019/2020, nøgletalsskema Erhvervsstyrelsen, bilag på alternativ beregning af andelskrone samt forslag til budget for 2020/2021 er vedlagt.

Eventuelle forslag fra andelshavere skal være bestyrelsesformand, Kirsten Skov, i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse jf. vedtægtens § 25. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Venlig hilsen
WA ApS



Janne Sternberg

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 22.090.212.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 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 valuar Per-Henrik Schultz-Jensen Andelsvurderinger til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 26. maj 2020.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2020.....		22.090.212
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>44.530.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.996.570	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.233.632</u>	-237.062
Overført fra andre reserver - andelskrone 63....		3.178.640
Foreningens formue pr. 31. juli 2020.....		25.031.790

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:

$$\frac{25.031.790}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 63,00 (49,00 pr. 31. juli 2019).

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Svanevej 25, st. tv.....	16.875	1.063.125
Svanevej 25, st. th.....	16.542	1.042.146
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	1.063.125
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	1.042.146
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	1.063.125
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	1.052.604
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	1.063.125
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	1.052.604
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	1.010.646
Svanevej 27, st. th.....	16.458	1.036.854
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	1.010.646
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	1.036.854
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	1.000.125
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	1.036.854
Svanevej 27, 3. tv.....	15.875	1.000.125
Svanevej 27, 3. th.....	16.458	1.036.854
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, st. th.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	1.052.604
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	1.052.604

25.031.790

AB Lyksborg - budget 2020/2021

Indtægter:	Kto.:	Budget 2020/21	Budget 2019/20	Regnskab 2019/20
Boligafgift	1031	1.038.000	1.020.000	1.037.461
Boligafgift, altaner	1009	144.000	132.000	144.012
Stigning i boligafgift fra 1.8.2020 2%	1031	21.000	20.400	0
Erhvervsleje	1002	66.000	63.700	64.832
Vaskeri	1061	10.000	5.000	12.400
Fælles pligtarbejde	1105	8.000	12.000	8.000
Øvrige indtægter		0	0	1.290
Indtægter i alt		1.287.000	1.253.100	1.267.995
Udgifter:				
Vedligeholdelse m.v.:				
Vaskeri	1312	2.500	2.500	2.239
Have- og gårdanlæg	1321	0	0	3.770
Småanskaffelser	1331	0	0	8.854
Ekstraordinær vedligeholdelse:				
Udskiftning af faldstammer		119.250	0	0
Ny vaskemaskine (vedt. i 2019)		40.000	40.000	0
Gulv, festkælder og vaskekælder		60.000	60.000	0
Legeplads (vedt. i 2019)		120.000	120.000	0
Renovering af kælder (vedt. i 2018)	1350	0	125.000	209.517
Alm. vedligeholdelse	1395	96.050	108.350	24.495
Vedligeholdelse m.v. i alt		437.800	455.850	248.875
Skatter og afgifter:				
Ejd. Skat mv.	1401	201.000	196.600	198.940
Vandforbrug, ekstraordinært		0	0	72.728
El, fællesarealer	1451		25.000	19.057
Skatter og afgifter i alt		201.000	221.600	290.725
Forsikringer og abonnementer:				
Bygningsforsikring m.m.	1501	46.000	36.000	41.125
Abonnementer	1525	12.000	12.000	10.884
Forsikringer og abonnementer i alt		58.000	48.000	52.009
Renholdelse og lønninger:				
Vicevært aflønning m.v.	1666	68.000	61.000	67.293
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1674	1.000	1.000	0
Snebekæmpelse	1675	5.000	15.000	2.395
Vicevært m.v. i alt		74.000	77.000	69.688
Foreningsudgifter:				
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1701	7.500	7.500	4.080
Bestyrelseshonorar	1704	19.250	19.250	18.500
Beboeraktiviteter	1705	7.500	7.500	5.932
Vedligeholdelsesplan		15.000	15.000	0
Repræsentation, gaver og blomster m.v.	1707	0	0	0
Energimærkning, udløber 17.12.2020	1766	15.000	0	0
Kontorhold	1710	2.500	2.500	1.706
Foreningsudgifter i alt		66.750	51.750	30.218
Administrationsomkostninger:				
Administrationshonorar	1761	55.700	55.400	55.547
Valuarvurdering	1764	16.000	16.000	14.500
Revisionshonorar	1765	20.000	21.000	20.000
Porto, gebyrer bank m.v.	1768	3.500	3.500	2.890
Honorar nøgletal	1770	4.000	4.000	4.000
Varmeregnskabshonorar	1771	8.500	11.000	3.188
Øvrige	1772	2.500	2.500	4.794
Administrationsomkostninger i alt		110.200	113.400	104.919
Finansielle omkostninger:				
Prioritetsrenter	1954	293.000	300.000	297.348
Kurstab og låneomkostninger	1960		0	0
Finansielle omkostninger i alt		293.000	300.000	297.348
Driftsomkostninger i alt		1.240.750	1.267.600	1.093.782
Skat af årets resultat	1982	0	0	0
Årets resultat		46.250	-14.500	174.213
Afdrag på prioritetsgæld		230.000	224.000	223.954
Årets resultat		-183.750	-238.500	-49.741

Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling Torsdag d. 12. november 2020 kl. 17.30

Den 12. november 2020 kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Lyksborg i fælleslokalet på Sva-nevej 25, kælderen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
 - A: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af lån opr. kr. 6.154.000 til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med maksimalt provenu. Ydelsen på det nye lån må ikke overstige ydelsen på lånet der omlægges. Der kan pt. lånes ca. 2,2 mio. kr. uden ydelsesstigning.
 - B: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af lån opr. kr. 2.758.000 (altanlånet) til et nyt 28-årigt fastforrentet lån til en lavere rente. Altanbrugerne bærer omkostningerne hertil, således at disse først skal tilbagebetales, før ydelsesnedsættelsen på altanydelsen gennemføres. Anslåede omkostninger er ca. 50.000 kr. Den årlige besparelse ved omlægning er pt. ca. 17.000 kr., hvilken skal fordeles forholdsmæssigt blandt altanbrugerne. Ydelsen forventes at blive nedsat ca. 3 år fra lånet er omlagt.
 - C: Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af §13, stk. 2: Pkt. A og B byttes om, således at salg af andele til sammenlægning får fortrinsret før bytning af bolig, salg til børn, børnebørn, søskende, forældre osv.
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3.
(Husorden, pligtarbejde)
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 18 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt, ud af 24 mulige svarende til en fremmødeprocent på 75. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Martin Katic og Janne Sternberg.

Formand Kirsten Skov bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Janne Sternberg blev enstemmigt valgt til henholdsvis dirigent og Martin Katic som referent. Janne Sternberg erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægts §25 stk. 2 samt § 26, stk. 1.

Endvidere introduceres Janne, Martin Katic som foreningens nye administrator. Martin kan kontaktes på mail: mk@wadm.dk eller pr. tlf. 81409215.

2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- Køkkenprojekt i kælder er færdiggjort
- Bestyrelsen indhenter vedligeholdelsesplan, der viser et overblik over fremtidig vedligeholdelse
- Afventer dato til projekt vedr. legeplads i gården påbegyndes.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2019/2020, udvisende et underskud på 49.741 kr. efter afdrag.

Værdien af ejendommen er steget med 12.880.000 kr. siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret 13.569.091 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 55. Størrelsen af reservationen blev debatteret og JS orienterede om §5, stk. 2 og muligheden for fastfrysning til næste års generalforsamling. Den offentlige vurdering er udskudt igen – forventes i 2024.

Bestyrelsen forelagde grundlaget for de 2 forskellige andelskroneberegninger, hvilket medførte en dialog om andelskronen skulle sættes til 55 eller 63.

Herefter blev først årsrapport for 2019/2020 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Herefter blev først andelskronen på **55** sat til afstemning med 14 stemmer for, 3 imod og 1 undlod at stemme og derfor **vedtaget**.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.

Efter enkelte opklarende spørgsmål, blev budgettet der indeholdt en boligafgiftsstigning på 2% pr. 1.8.2020 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

5. Indkommende forslag

A: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af lån opr. kr. 6.154.000 til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med maksimalt provenu. Ydelsen på det nye lån må ikke overstige ydelsen på lånet der omlægges. Der kan pt. lånes ca. 2,2 mio. kr. uden ydelsesstigning.

Janne Sternberg orienterede kort om formålet med forslaget, der herefter blev enstemmigt vedtaget. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.

B: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af lån opr. kr. 2.758.000 (altanlånet) til et nyt 28-årigt fastforrentet lån til en lavere rente. Altanbrugerne bærer omkostningerne hertil, således at disse først skal tilbagebetales, før ydelsesnedsættelsen på altanydelsen gennemføres. Anslåede omkostninger er ca. 50.000 kr. Den årlige besparelse ved omlægning er pt. ca. 17.000 kr., hvilken skal fordeles forholds-mæssigt blandt altanbrugerne. Ydelsen forventes at blive nedsat ca. 3 år fra lånet er omlagt.

Bestyrelsen fremlagde motivation for forslaget, der herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget

C: Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af §13, stk. 2: Pkt. A og B byttes om, således at salg af andele til sammenlægning får fortrinsret før bytning af bolig, salg til børn, børnebørn, søskende, forældre osv.

Bestyrelsen fremlagde begrundelsen for forslaget, som medførte spørgsmål til hvad bytning af bolig indebar.

Efter et par kommentarer til forslaget blev det sat til afstemning med 14 stemmer for, 4 imod, 0 blank.

Forslaget blev derfor **vedtaget**.

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Kirsten Skov ønskede at genopstille og blev enstemmigt valgt.

Den øvrige bestyrelse og suppleant ønskede også at genopstille og blev alle genvalgt. Suppleant Maja Ziska var fraflyttet foreningen, hvorfor Lauge Floris Larsen opstillede og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Fhrad Nozari

Bestyrelsesmedlem Ane Haahr Andersen

Suppleant Emilie Skov

Suppleant Lauge Floris Larsen

7. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og BDO blev enstemmigt genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.

8. Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).

Der var Intet til dette punkt.

9. Eventuelt.

- Der skal fjernes fliser i gården i forbindelse med ny legeplads, hjælp ønskes.
- Cykler med tapestrip, bliver sat over til storskrald i forbindelse med cykeloprydning.
- Køleskabet i nyt køkken i kælder skal bruges til fællesaktiviteter, fx fællesspisning. Det skal ikke bruges i private sammenhænge. Sæt evt. mærkat på de varer I putter i køleskabet og ryd op efter jer.
- Cykler som ikke bruges ofte, bedes hængt op i kroge i skuret. Der vil blive arbejdet på, at få lavet plads i skuret til ladcykler.
- Der laves et fitnessudvalg (Henrik, Lauge Larsen, Mads) til udarbejdelse af forslag til indretning af kælderrum. Lauge havde udarbejdet en tegning over mulig indretning.
- Der blev drøftet mulighed for udlejning af det lille hus i gården til atelier.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 18:40

PENNEO

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

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

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-11-25 09:18:40Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-25 10:01:21Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-25 11:13:10Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-11-26 10:32:29Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-11-26 18:31:41Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-30 08:38:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 456F6-230A5-HGCWZ-EUM72-8F1A8-KV44J

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 tidsstemplet 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/validate>

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOURG

ÅRSRAPPORT

1. AUGUST 2019 - 31. JULI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. august 2019 - 31. juli 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11 Svanevej 25-27 2400 København NV CVR-nr.: 33 17 05 80 Stiftet: 1. august 1989 Regnskabsår: 1. august 2019 - 31. juli 2020
Bestyrelse	Kirsten Skov, formand Peer Nielsen Fahrad Nozari Trine Dyrholm Ane Haahr Andersen
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 for Andelsboligforeningen Lyksborg.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. oktober 2020

Administrator:

WA ApS

København, den 28. oktober 2020

Bestyrelse:

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

Ane Haahr Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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, andelsboligforeningsloven 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 28. oktober 2020

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.....	24	1.759			
Erhvervslejemål.....	2	130			
	26	1.889			
Grundareal i m ²		1.233			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.460	9.741			
Valuarvurdering.....	25.316	23.573			
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.751	4.424			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.043	4.696			
Foreslået andelsværdi.....	12.424	11.569			
Reserver uden for andelsværdi.....	7.714	7.183			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		672			
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		499			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19 %			
Øvrige omkostninger.....		41 %			
Finansielle poster, netto.....		23 %			
Afdrag.....		17 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		93 %			
Udvikling i hovedtal	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015/16 = index 100).....	108	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		49,00	47,00	43,00	42,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget 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.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 17, 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 andelsboligforeningsloven 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 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Andelsboligafgift.....		1.181.474	1.172.400	1.149.151
Lejeindtægter, erhverv.....		64.832	63.700	60.822
Vaskeriindtægter.....		12.400	5.000	5.800
Diverse indtægter.....		1.290	0	1.245
Fælles pligtarbejde.....		8.000	12.000	16.000
INDTÆGTER.....		1.267.996	1.253.100	1.233.018
Ejendomsskat mv.....	1	-198.940	-196.600	-196.019
Forsikringer og abonnementer.....	2	-52.009	-48.000	-46.151
Renholdelse.....	3	-73.458	-77.000	-84.699
Fælles vand.....	4	-72.728	0	0
Reparation og vedligeholdelse.....	5	-236.251	-455.850	-58.076
Elektricitet og gas.....		-19.057	-25.000	-24.672
Foreningsomkostninger.....	6	-143.992	-165.150	-146.824
OMKOSTNINGER.....		-796.435	-967.600	-556.441
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		471.561	285.500	676.577
Andre finansielle omkostninger.....	7	-297.348	-300.000	-295.970
RESULTAT FØR SKAT.....		174.213	-14.500	380.607
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		174.213	-14.500	380.607
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		223.954	224.000	210.890
Overført restandel af årets resultat.....		-49.741	-238.500	169.717
DISPONERET I ALT.....		174.213	-14.500	380.607

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		44.530.000	31.650.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	44.530.000	31.650.000
ANLÆGSAKTIVER.....		44.530.000	31.650.000
Andre tilgodehavender.....		0	24.089
Periodeafgrænsningsposter.....		48.559	38.387
Tilgodehavender.....		48.559	62.476
Likvide beholdninger.....		2.304.123	1.214.874
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.352.682	1.277.350
AKTIVER.....		46.882.682	32.927.350

BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		36.173.600	23.293.600
Overført resultat.....		-14.480.718	-3.920.159
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	22.090.212	19.770.771
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....	10	13.569.091	2.834.318
Andre reserver.....		13.569.091	2.834.318
EGENKAPITAL.....		35.659.303	22.605.089
Prioritetsgæld.....	11	9.996.570	10.220.524
Deposita og forudbetalt leje.....		19.167	18.849
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.015.737	10.239.373
Anden gæld.....	12	77.205	68.311
Forudbetalt boligafgift og leje (inkl. igangværende handel).....		1.109.380	467
Varmeregnskab.....	13	10.022	5.982
Vandregnskab.....	14	11.035	8.128
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.207.642	82.888
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.223.379	10.322.261
PASSIVER.....		46.882.682	32.927.350
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Ejendomsskat mv.				1
Ejendomsskat.....	153.616	152.000	153.279	
Renovation.....	44.805	44.000	42.255	
Rottebekæmpelse.....	519	600	485	
	198.940	196.600	196.019	
Forsikringer og abonnementer				2
Forsikringer.....	41.125	36.000	35.519	
Abonnementer.....	10.884	12.000	10.632	
	52.009	48.000	46.151	
Renholdelse				3
Vicevært m.fl.....	67.293	61.000	60.375	
Øvrig renholdelse.....	0	1.000	0	
Snerydning, grus og saltning.....	2.395	15.000	9.860	
Have- & gårdanlæg.....	3.770	0	14.464	
	73.458	77.000	84.699	
Fælles vand				4
Vand.....	72.728	0	0	
	72.728	0	0	
Reparation og vedligeholdelse				5
Blikkenslager.....	11.038	0	3.364	
Tømrer og snedker.....	0	0	8.125	
Elektriker.....	798	0	0	
Varmeanlæg.....	6.764	0	8.330	
Låseservice.....	5.895	0	2.045	
Vaskeriudgifter.....	2.239	2.500	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	17.616	
Port/dørtelefon.....	0	0	1.011	
Ny vaskemaskine.....	0	40.000	0	
Gulv, festkælder og vaskekælder.....	0	60.000	0	
Legeplads.....	0	120.000	0	
Køkken i kælder.....	209.517	125.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	108.350	17.585	
	236.251	455.850	58.076	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Foreningsomkostninger				6
Administration.....	53.747	55.400	53.361	
Anden administration.....	1.800	2.500	625	
Revision.....	20.000	21.000	22.875	
Småanskaffelser.....	8.854	0	4.387	
Kontorartikler mv.....	1.706	2.500	1.331	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.891	3.500	2.643	
Vedligeholdelsesplan.....	0	15.000	0	
Honorar nøgletal.....	4.000	4.000	4.000	
Handelsværdiurdering.....	14.500	16.000	15.700	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	19.250	18.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	3.188	11.000	10.903	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.080	7.500	5.067	
Beboeraktivitet.....	5.932	7.500	6.162	
Repræsentation.....	0	0	1.270	
Diverse omkostninger.....	4.794	0	0	
	143.992	165.150	146.824	
Andre finansielle omkostninger				7
Prioritetsrenter.....	297.348	300.000	295.970	
	297.348	300.000	295.970	
Materielle anlægsaktiver				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. august 2019.....			8.356.400	
Kostpris 31. juli 2020.....			8.356.400	
Opskrivninger 1. august 2019.....			23.293.600	
Årets opskrivninger.....			12.880.000	
Opskrivninger 31. juli 2020.....			36.173.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2020.....			44.530.000	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2020 til kr. 44.530.000 i henhold til vurdering af 26. maj 2020 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,75 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

NOTER

	Note
Egenkapital før andre reserver	9

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. august 2019.....	397.330	23.293.600	-3.920.158	19.770.772
Årets tilgang.....		12.880.000		12.880.000
Overførsel fra andre reserver.....			-10.734.773	-10.734.773
Forslag til årets resultatdisponering.....			-49.741	-49.741
Afdrag på prioritetsgæld.....			223.954	223.954
Egenkapital før andre reserver 31. juli 2020	397.330	36.173.600	-14.480.718	22.090.212

	2020 kr.	2019 kr.	10
Andre reserver			
Saldo primo.....	2.834.318	4.098.071	
Overførsel fra overført resultat.....	10.734.773	-1.263.753	
	13.569.091	2.834.318	

Prioritetsgæld	11
-----------------------	-----------

	Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit						
Danmark 2,72 %....	6.154.000	25	152.476	174.581	5.352.546	5.485.607
Realkredit						
Danmark 2,26 %....	1.900.000	22	0	52.144	1.900.000	1.985.653
Realkredit						
Danmark 2,05 %....	2.878.000	28	71.478	70.624	2.744.024	2.762.372
			223.954	297.349	9.996.570	10.233.632

Lån stort kr. 6.154.000 er et kontantlån.

Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 2,26 % frem til næste refinansiering som er 1/4 2022.

Lån stort kr. 2.878.000 er et kontantlån.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig el.....	3.000	3.000	
Skyldig revision.....	20.000	20.000	
Skyldig ejendomsskat.....	16.676	16.338	
Skyldig honorar valuarvurdering.....	0	15.700	
Diverse omkostningskreditorer.....	37.529	13.273	
	77.205	68.311	
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	158.570	150.960	
Afholdte varmeudgifter.....	-148.548	-144.978	
	10.022	5.982	
Vandregnskab			14
Indbetalt a conto vand.....	60.645	56.820	
Afholdte vandudgifter.....	-49.610	-48.692	
	11.035	8.128	
Eventualposter mv.			15
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			16
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på tkr. 9.997 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2020 udgør tkr. 44.530.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2020		31-7-2019	31-7-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	1.759	1.759
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	130	130
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	26	1.889	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
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"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.530.000	23.573	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.569.091	7.183	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	30		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	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	590
H2 Erhvervslejeindtægter	37
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	128	216	99

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.424
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.043
K3 Teknisk andelsværdi	17.467

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	64	31	125
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	64	31	125

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	82	120	127

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 22.090.212.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 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 valuar Per-Henrik Schultz-Jensen Andelsvurderinger til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 26. maj 2020.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2020.....		22.090.212
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>44.530.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.996.570	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.233.632</u>	-237.062
Foreningens formue pr. 31. juli 2020.....		21.853.150

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:

$$\frac{21.853.150}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 55,00 (49,00 pr. 31. juli 2019).

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Svanevej 25, st. tv.....	16.875	928.125
Svanevej 25, st. th.....	16.542	909.810
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	928.125
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	909.810
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	928.125
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	918.940
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	928.125
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	918.940
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	882.310
Svanevej 27, st. th.....	16.458	905.190
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	882.310
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	905.190
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	873.125
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	905.190
Svanevej 27, 3. tv.....	15.875	873.125
Svanevej 27, 3. th.....	16.458	905.190
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	918.940
Falkevej 11, st. th.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	918.940
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	918.940
		21.853.150

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.”

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-13 14:43:58Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-11-13 14:44:06Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-11-13 20:12:38Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-14 09:58:17Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-11-15 19:35:46Z

NEM ID 

Martin Haahr Katic

Administrator/dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-11-16 09:38:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 47B0F-6HPCF-HTIUB-X4QWQ-33DJW-17KUC

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 tidsstemplet 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/validate>

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG, CVR-NR. 33 17 05 80

Til BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, København V

LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2019/20 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2020

Denne regnskabserklæring er afgivet på bestyrelsens vegne af andelsboligforeningens formand i forbindelse med revisionen af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for det regnskab, som sluttede 31. juli 2020, og i forbindelse med assistance med opstilling af opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2020. Revisionen udføres med det formål at kunne forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning om, hvorvidt dette giver et retvisende billede af Andelsboligforeningen Lyksborgs aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores ansvar at aflægge årsregnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

- at samtlige transaktioner, herunder alle indtægter og omkostninger, for regnskabsåret er medtaget i årsregnskabet og er periodiseret korrekt,
- at vi har ansvaret for regnskabs- og interne kontrolsystemer, der skal forebygge og opdage besvigelser og fejl,
- at vi har givet adgang til alle oplysninger og dokumenter vedrørende formodede og konstaterede besvigelser, herunder oplyst vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde fejlinformation som følge af besvigelser,
- at der ikke ud over det oplyste i årsregnskabet og ledelsesberetningen er forekommet tilfælde af besvigelser eller formodning herom, som kan have påvirket årsregnskabet eller andelsboligforeningen,
- at andelsboligforeningen er en going concern, og forudsætningerne og planerne for andelsboligforeningens fortsatte drift er rimelige og mulige at gennemføre,
- at aktiverne tilhører andelsboligforeningen, er til stede på årsafslutningsdagen, og at vurderingen af disse er foretaget forsvarligt og i overensstemmelse med god, redelig og tidssvarende forretningskik samt fremgår på rigtig måde af årsregnskabet,
- at vi ikke har konkrete planer eller hensigter, som kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet,
- at ingen af de andelsboligforeningen tilhørende aktiver er pantsatte eller er behæftet med ejendomsforbehold, ud over det i årsregnskabet anførte,
- at de foretagne hensættelser til imødegåelse af tab på aktiverne er tilstrækkelige til at dække den risiko, der på årsafslutningsdagen påhviler disse, samt at der herudover kun er tale om normal forretningsmæssig risiko,
- at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejlinformationer eller udeladelser,
- at alle væsentlige gældsforpligtelser, der påhviler andelsboligforeningen, er medtaget i og fremgår på rigtig måde af årsregnskabet,
- at andelsboligforeningen ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, herunder afgivet hensigtserklæringer, som ikke fremgår af årsregnskabet,

LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2019/20 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2020

at andelsboligforeningen ikke har påtaget sig pensionsforpligtelser eller lignende, ud over hvad der fremgår af årsregnskabet,

at der er tegnet de forsikringer, der under hensyn til andelsboligforeningens forhold skønnes tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens eventuelle skadessituationer,

at der ikke, ud over det i årsregnskabet og ledelsesberetningen anførte, er rejst retssager, skattesager eller andre krav, som må tillægges betydning for bedømmelsen af andelsboligforeningens finansielle stilling,

at revisor har fået oplyst alle kendte tilfælde af manglende overholdelse af love og øvrig regulering, hvis indvirkninger bør overvejes ved udarbejdelsen af årsregnskabet,

at der ikke, ud over det i årsregnskabet og ledelsesberetningen anførte, i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato er indtrådt ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici, som væsentligt påvirker andelsboligforeningens indtjening eller finansielle stilling,

at årsregnskabet indeholder de nødvendige oplysninger til bedømmelse af andelsboligforeningens resultat og den finansielle stilling,

at de forudsætninger, der er anvendt ved udøvelsen af regnskabsmæssige skøn, er rimelige,

at de i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet foretagne om- og efterposteringer er godkendt af os og indgår i andelsboligforeningens bogholderi,

at revisor har fået adgang til alle dokumenter og har fået alle oplysninger, som er nødvendige for bedømmelse af årsregnskabet.

Det er vores ansvar, at opgørelse af skattepligtig indkomst har en passende præsentation, og at opgørelsen er aflagt i overensstemmelse med de gældende skattelove.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

at de regnskabsdata, opgørelsen er opstillet på grundlag af, indeholder alle relevante og korrekte oplysninger til brug for opstilling af opgørelse af skattepligtig indkomst,

at revisor har fået alle væsentlige og relevante oplysninger, som er nødvendige for opstilling af opgørelse af skattepligtig indkomst,

at opgørelse af skattepligtig indkomst indeholder de nødvendige oplysninger, der kræves efter de gældende skattelove.

Det er vores ansvar, at opgørelse af andelskroneværdien har en passende præsentation, og at værdien er opgjort i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

at revisor har fået adgang til alle dokumenter og har fået alle oplysninger, som er nødvendige for opgørelse af andelskroneværdien,

at revisor har fået alle væsentlige og relevante oplysninger, som er nødvendige for opstilling af andelskroneværdien,

at opgørelse af andelskroneværdien indeholder de nødvendige oplysninger, der kræves efter den gældende lovgivning.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG, CVR-NR. 33 17 05 80

LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2019/20 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2020

København, den 28. oktober 2020

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

Ane Haahr Andersen

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

Som administrator for Andelsboligforeningen Lyksborg kan jeg tiltræde ovenstående regnskabserklæring og kan i øvrigt oplyse:

at jeg har tegnet professionel administratoransvarsforsikring,

at vores revisor har afgivet en revisorerklæring uden forbehold om vores forretningsgange og interne kontroller.

WA ApS
Administrator

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."

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-13 14:43:58Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>



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

UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL

SIDE 71 - 74

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2019/20

Penneo dokumentnøgle: U36YF-EIA6W-P36F4-0X4H7-FPEH7-D83LL

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG, CVR-NR. 33 17 05 80

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2019/20

Som foreningens revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2019/20, der udviser et resultat på 174.213 kr., samlede aktiver på 46.882.682 kr. og en egenkapital pr. 31. juli 2020 på 35.659.303 kr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet
3. Den udførte revision, art og omfang
4. Oplysninger til årsregnskabet
5. Formalia
6. Assistance, rådgivning og oplysninger til skatteregnskabet
7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2019/20.

Godkender ledelsen årsregnskabet i den nuværende form, vil vi forsyne det med en påtegning med nedenstående fremhævelse af forhold:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskabet.

Forretningsgange og interne kontroller

Foreningens bestyrelse og generalforsamling har besluttet at uddelegere opgaverne omkring bogføring og formueforvaltning til WA ApS. Vores arbejde omfatter ikke en egentlig kontrol af WA ApS administrative kontroller og rutiner. Vi skal dog oplyse, at vi under vores revision ikke har fundet forhold, der giver anledning til bemærkninger vedrørende administrators varetagelse af sit hverv.

Uddelegeringen af opgaverne til en ekstern administrator friholder dog ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange.

Det bedste middel for bestyrelsen til en kontrol af disse ansvarsområder er gennemførelse af opfølgende kontroller. Disse kontroller kan bl.a. omfatte gennemgange af regnskabsmæssige perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt aftaler omkring godkendelse og attestation af visse omkostningsbilag, som ikke er af tilbagevendende karakter, eksempelvis bilag for reparationer og vedligeholdelsesudgifter over en fastsat minimumsgrænse.

Vi skal derfor foreslå, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejdet med administrator.

Som følge af foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at indføre en fuld effektiv intern kontrol og det kan medføre, at der ikke er kontrolfunktioner, der kan opdage såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har derfor ikke kunnet basere vores revision på interne kontroller, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionshandlinger.

3. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. fremgår af aftalebrevet af 25. oktober 2019.

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsageligt fokusere på regnskabelementer og områder i årsregnskabet, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

Ejendommen

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder eftersat, at den beskrevne anvendte regnskabspraksis følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

Likvide beholdninger

Vi har foretaget afstemning af foreningens likvide beholdninger til eksterne kontoudtog og årsopgørelser.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Langfristede gældsforpligtelser

Vi har afstemt foreningens prioritetsgæld og bankgæld med eksterne kontoudtog, årsopgørelser samt afstemt tingbogens oplysninger om gæld.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Resultat af revisionen

Vores revision af årsregnskabet har ud over det foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

Besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskabet fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

Ledelsens regnskabsberklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabsberklæring) om årsregnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

4. Oplysninger til årsregnskabet

Ejendommen

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2020 til kr. 44.530.000 i henhold til vurdering af 26. maj 2020 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til nominel værdi. Kursværdien er oplyst i noterne.

Skat

Foreningen er skattepligtig af erhvervsmæssigt overskud ved udlejning til fremmede (lejere, der ikke er medlemmer af foreningen). Årets skat som følge heraf er afsat i årsregnskabet.

Når de sidste lokaler som er udlejet til fremmede, overgår til at være udlejet på andelsbasis, udløses der ophørsbeskatning i form af avancebeskatning for de lejligheder, som foreningen har solgt siden lov om ejendomsavancebeskatning blev ændret i 1993.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i handelsværdien som udlejningsejendom.

Foreningens bestyrelse anbefaler på dette grundlag, at andelskronen fastsættes til en værdi på 55,00 kr.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en lavere som en højere værdi af den maksimale andelskrone, uden at værdiansættelsen er modstridende med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsregnskabet om, hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

5. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

Vi har under vores revision påset, at der er udarbejdet generalforsamlingsreferat, og at bestyrelsen har underskrevet revisionsprotokollen.

6. Assistance, rådgivning og oplysninger til skatteregnskabet

Assistance og rådgivning

Ud over revision af årsregnskabet har vi udført følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsregnskabet
- Assistance ved opgørelse af den skattepligtige indkomst

Oplysninger til skatteregnskabet

Vores revision af foreningens årsregnskab er tilrettelagt med henblik på at opfylde lovgivningens bestemmelser om revision mv. og tager således ikke sigte på opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Vi kan dog oplyse, at vi ikke under vores revision af årsregnskabet er stødt på forhold, som efter vores skøn og vores fortolkning af gældende skattelove giver anledning til reguleringer ud over de, som er anført i det udarbejdede skatteregnskab.

7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

Undertegnede erklærer:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 28. oktober 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

København, den 28. oktober 2020

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

Ane Haahr Andersen

PENNEO

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

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

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-13 14:43:58Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-11-13 14:44:06Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-11-13 20:12:38Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-14 09:58:17Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-11-15 19:35:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U36YF-EIA6W-P36F4-0X4H7-FPEH7-D83LL

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 tidsstemplet 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/validate>