

Til andelshaverne i  
AB Lyksborg

København, den 28. oktober 2019  
Ref.:122/generalforsamling /js  
Email: js@wadm.dk

### **AB Lyksborg**

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

**d. 12. november 2019, kl. 17:30**

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

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.
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 eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.
  - B: Bestyrelsen stiller forslag om indkøb af ny vaskemaskemaskine. Se bilag 1.
  - C: Bestyrelsen stiller forslag om nyt gulv i "festkælderen". Se bilag 1.
  - D: Bestyrelsen stiller forslag om tildeling af 120.000 kr. til legepladsudvalg. Se bilag 1.
  - E: Lise Juul Andersen stiller forslag om ændring af vedtægternes §13. Se bilag 2.
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 2018/19 samt forslag til budget for 2019/20, samt bilag 1 og 2 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**

## Andelsboligforeningen Lyksborg

---

### Ordinær generalforsamling Tirsdag d. 12. november 2019 kl. 17.30

Den 12. november 2019 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.
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 eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsiges eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån.

Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.
6. B: Bestyrelsen stiller forslag om indkøb af ny vaskemaskemaskine. Se bilag 1.
7. C: Bestyrelsen stiller forslag om nyt gulv i "festkælderen". Se bilag 1.
8. D: Bestyrelsen stiller forslag om tildeling af 120.000 kr. til legepladsudvalg. Se bilag 1.
9. E: Lise Juul Andersen stiller forslag om ændring af vedtægternes §13. Se bilag 2.
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 16 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 24 mulige svarende til en fremmødepro-cent på 67. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Janne Sternberg.

Formand Kirsten Skov bød forsamlingen velkommen.

#### 1. Valg af dirigent og referent

Janne Sternberg blev enstemmigt valgt til henholdsvis dirigent og referent. Janne Sternberg erklærede her-efter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punk-ter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægternes §25 stk. 2 samt § 26, stk. 1.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- Altanprojekt – tak til altanudvalg
- Svamp i bjælker er udbedret
- Valuarvurdering er ikke steget som forventet
- Køkkenprojekt er i gang. Elektriker skal undersøge om der er nok strøm til komfur

- Magnolietræ i gården er flyttet
- Der er kommet ny lejer i kælderen – atelier
- Bestyrelsen indhenter vedligeholdelsesplan, der viser et overblik over fremtidig vedligeholdelse

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2018/2019, udvisende et overskud på 169.717 kr. efter afdrag.

Værdien af ejendommen er steget med 1.900.000 kr. siden sidste år. Bestyrelsen og administrator har stillet spørgsmål til valuaren, da vi havde forventet et højere værdi efter etablering af altaner. Der er i andelskronen reserveret 2.834.318 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 49. Størrelsen af reservationen blev debatteret og JS orienterede om §5, stk. 2 – debatten. Der er intet vedtaget så lige nu har det ingen betydning for vurdering af ejendommen. Den offentlige vurdering er udskudt igen – forventes i 2024.

Herefter blev årsrapport for 2018/2019 med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på 49 enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift. AFVENTER BEHANDLING AF FORSLAG**

#### **5. Indkommende forslag**

#### **A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.**

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

#### **B: Bestyrelsen stiller forslag om indkøb af ny vaskemaskemaskine. Se bilag 1.**

Kirsten Skov fremlagde bestyrelsens forslag, der herefter blev vedtaget enstemmigt.

#### **C: Bestyrelsen stiller forslag om nyt gulv i "festkælderen". Se bilag 1.**

Kirsten Skov fremlagde bestyrelsens forslag og nævnte herunder, at det både var i festkælderen og i vaskeskælderen, at der skulle færdiggøres gulv.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **D: Bestyrelsen stiller forslag om tildeling af 120.000 kr. til legepladsudvalg. Se bilag 1.**

Kirsten Skov fremlagde bestyrelsens forslag.

Der var fra en andelshaver ønske om at se en plan, hvor hele haven ikke inddrages.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 15 stemmer for og 1 imod.

Legepladsudvalg består af Emilie Skov, Lise Juul Andersen, Erik Tønning Jensen og Lisa Olsson (ny).

**E: Lise Juul Andersen stiller forslag om ændring af vedtægternes §13. Se bilag 2.**

Lise Juul Andersen fremlagde sit forslag.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 15 stemmer for og 1, der undlod at stemme.

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

Janne Sternberg gennemgik budget 2019/2020, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen. Budgettet forudsatte en boligafgiftsstigning fra 1. august 2019 på 2%.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Nyt budget med korrekt tekst vedr. gulv i kælder sendes med referatet.

**6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.**

Kirsten Skov ønskede at genopstille og blev enstemmigt valgt.

Den øvrige bestyrelse og suppleanter ønskede også at genopstille og blev alle genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Fhrad Nozari

Bestyrelsesmedlem Ane Haahr Andersen (pt. på orlov)

Suppleant Emilie Skov

Suppleant Maja Lind Ziska

**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 forslag om ændring af gebyr fra kr. 1.000 til kr. 500,00. Forslaget blev debatteret.

Der kommer ingen, hvis der ikke er bøde. Det er en hyggelig dag, hvorfor det er vigtigt, at så mange som muligt kommer.

Der er mulighed for andre opgaver, hvis man er forhindret på selve arbejdsdagen.

**9. Eventuelt.**

- Rosanna orienterede om hendes notat vedr. gavlisolering  
Der er indhentet tilbud på henholdsvis kr. 618.000 og kr. 1 mio. I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, vil gavlisolering fremgå. Der skal ligeledes udarbejdes en ny energimærkning.
- Udskiftning af vinduer hos Andreas og Lise der er i meget dårlig stand.

- Chaufførernes Fagforening har opsat lamper med kraftigt lys uden på deres ejendom, hvilket genererer andelshaverne på Svanevej 25 voldsomt. JS er i kontakt med Københavns kommune.
- Vaskekort, pris hæves fra kr. 300 til kr. 400 (ellers aftale med Kirsten)
- Trapperne skal ryddes – der må ikke stå noget på hverken for- eller bagtrappe (brandfare)
- Forslag om brandalarmer på loftet
- Batterier mangler i brandalarm i en opgang

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05

# 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.”

## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-26 08:26:44Z

NEM ID 

## Janne Bladt Sternberg

### Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.xxx.xxx

2019-11-26 08:43:59Z

NEM ID 

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-11-26 10:04:54Z

NEM ID 

## Kirsten Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-26 14:38:36Z

NEM ID 

## Trine Dyrholm Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-26 19:16:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZV84J-UEDZJ-7Q54C-8YF8J-OV5XZ-AUMGX

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](mailto: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**

**ÅRSRAPPORT**

**1. AUGUST 2018 - 31. JULI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 12. november 2019

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lyksborg c/o WA ApS Havneholmen 21 5. 1561 København V  Telefon: +45 32 64 46 00  CVR-nr.: 33 17 05 80 Regnskabsår: 1. august 2018 - 31. juli 2019
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Skov, formand Peer Nielsen Fahrad Nozari Trine Dyrholm
<b>Administrator</b>	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

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 25. oktober 2019

Bestyrelse:

---

Kirsten Skov  
Formand

---

Peer Nielsen

---

Fahrad Nozari

---

Trine Dyrholm

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019. 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 2019.

København, den 25. oktober 2019

Administrator:

---

WA ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 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. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

**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 25. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger .....	24	1.759
Erhvervslejemål .....	2	130
	<b>26</b>	<b>1.889</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.233
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering .....	10.460	9.741
Valuarvurdering .....	17.993	16.755
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	5.142	4.788
Foreslået andelsværdi .....	11.068	10.307
Reserver uden for andelsværdi .....	1.611	1.500
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig .....		653
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv .....		468
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger .....		8 %
Øvrige omkostninger .....		44 %
Finansielle poster, netto .....		28 %
Afdrag .....		20 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter .....		93 %

### Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014/15 = index 100) .....	108	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone .....		47,00	43,00	42,00	27,83

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2018/19 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 reserverede 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 acontoskatter.

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 16, 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 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Andelsboligafgift.....		1.149.151	1.149.200	997.196
Lejeindtægter, erhverv.....		60.822	61.800	36.990
Vaskeriindtægter.....		5.800	5.000	7.100
Diverse indtægter.....		1.245	0	38
Fælles pligtarbejde.....		16.000	15.000	20.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.233.018</b>	<b>1.231.000</b>	<b>1.061.324</b>
Ejendomsskat mv.....	1	-196.019	-195.500	-196.334
Forsikringer og abonnementer.....	2	-46.151	-47.000	-45.185
Renholdelse.....	3	-84.699	-86.000	-85.729
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-58.076	-172.300	-121.370
Elektricitet og gas.....		-24.672	-22.000	-21.988
Foreningsomkostninger.....	5	-146.824	-136.200	-129.942
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-556.441</b>	<b>-659.000</b>	<b>-600.548</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>676.577</b>	<b>572.000</b>	<b>460.776</b>
Andre finansielle omkostninger.....	6	-295.970	-307.000	-236.204
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>380.607</b>	<b>265.000</b>	<b>224.572</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>380.607</b>	<b>265.000</b>	<b>224.572</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		210.890	215.000	144.417
Overført restandel af årets resultat.....		169.717	50.000	80.155
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>380.607</b>	<b>265.000</b>	<b>224.572</b>

## BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		31.650.000	29.750.000
Altanprojekt.....		0	814.066
Materielle anlægsaktiver.....	7	31.650.000	30.564.066
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.650.000</b>	<b>30.564.066</b>
Andre tilgodehavender.....		24.089	0
Periodeafgrænsningsposter.....		38.387	37.586
Tilgodehavender.....		62.476	37.586
Likvide beholdninger.....		1.214.874	110.838
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.277.350</b>	<b>148.424</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.927.350</b>	<b>30.712.490</b>

## BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		23.293.600	24.150.000
Overført resultat.....		-3.920.159	-5.564.519
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>8</b>	<b>19.770.771</b>	<b>18.982.811</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....	9	2.834.318	4.098.071
<b>Andre reserver.....</b>		<b>2.834.318</b>	<b>4.098.071</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>22.605.089</b>	<b>23.080.882</b>
Prioritetsgæld.....	10	10.220.524	7.553.414
Deposita og forudbetalt leje.....		18.849	18.540
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.239.373</b>	<b>7.571.954</b>
Anden gæld.....	11	68.311	39.954
Forudbetalt boligafgift og leje.....		467	710
Varmeregnskab.....	12	5.982	11.724
Vandregnskab.....	13	8.128	7.266
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>82.888</b>	<b>59.654</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.322.261</b>	<b>7.631.608</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>32.927.350</b>	<b>30.712.490</b>
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Ejendomsskat mv.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	153.279	153.279	
Renovation.....	42.255	42.570	
Rottebekæmpelse.....	485	485	
	<b>196.019</b>	<b>196.334</b>	
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			<b>2</b>
Forsikringer.....	35.519	34.785	
Abonnementer.....	10.632	10.400	
	<b>46.151</b>	<b>45.185</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>3</b>
Vicevært m.fl.....	60.375	59.939	
Snerydning, grus og saltning.....	9.860	17.897	
Have- & gårdanlæg.....	14.464	7.893	
	<b>84.699</b>	<b>85.729</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	3.364	19.075	
Murer.....	0	22.500	
Tømrer og snedker.....	8.125	0	
Maler.....	0	78.688	
Varmeanlæg.....	8.330	0	
Låseservice.....	2.045	0	
Vaskeriudgifter.....	0	1.107	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	17.616	0	
Port/dørtelefon.....	1.011	0	
Diverse vedligeholdelse.....	17.585	0	
	<b>58.076</b>	<b>121.370</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	53.361	52.770	
Revision.....	22.875	19.625	
Småanskaffelser.....	4.387	2.590	
Kontorartikler mv.....	1.331	1.738	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.643	2.811	
Honorar nøgletal.....	4.000	3.613	
Handelsværdiurdering.....	15.700	10.700	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	18.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.903	8.193	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.067	6.084	
Beboeraktivitet.....	6.787	3.318	
Repræsentation.....	1.270	0	
	<b>146.824</b>	<b>129.942</b>	

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>6</b>
Prioritetsrenter.....	295.970	236.204	
	<b>295.970</b>	<b>236.204</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>
	Grunde og bygninger	Altanprojekt	
Kostpris 1. august 2018.....	5.600.000	814.066	
Tilgang, afsluttet altanprojekt.....	2.756.400	1.942.334	
Kostpris 31. juli 2019.....	<b>8.356.400</b>	<b>2.756.400</b>	
Opskrivninger 1. august 2018.....	24.150.000	0	
Årets nedskrivninger .....	-856.400	0	
Opskrivninger 31. juli 2019.....	<b>23.293.600</b>	<b>0</b>	
Overførsel.....	0	-2.756.400	
	<b>0</b>	<b>-2.756.400</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2019.....			
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2019.....	<b>31.650.000</b>	<b>0</b>	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2019 til kr. 31.650.000 i henhold til vurdering af 20. august 2019 foretaget af John Munch og Martin Petersen fra EDC Erhverv Hjørt. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4 % efter DCF modellen. 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.

## Egenkapital før andre reserver

8

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. august 2018.....	397.330	24.150.000	-5.564.519	18.982.811
Årets nedskrivning .....		-856.400		-856.400
Overførsel fra andre reserver.....			1.263.753	1.263.753
Forslag til årets resultatdisponering.....			169.717	169.717
Afdrag på prioritetsgæld.....			210.890	210.890
Egenkapital før andre reserver 31. juli 201	<b>397.330</b>	<b>23.293.600</b>	<b>-3.920.159</b>	<b>19.770.771</b>

## NOTER

					2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre reserver</b>							
Saldo primo.....					4.098.071	5.018.167	9
Overførsel til overført resultat.....					-1.263.753	-920.096	
					<b>2.834.318</b>	<b>4.098.071</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	10
Realkredit							
Danmark 2,72 %....	26	5.653.414	148.392	179.385	5.505.022	5.646.846	
Realkredit							
Danmark 2,26 %....	23	1.900.000	0	52.144	1.900.000	2.040.349	
Realkredit							
Danmark 2,05 %....	29	0	62.498	64.441	2.815.502	2.834.931	
		<b>7.553.414</b>	<b>210.890</b>	<b>295.970</b>	<b>10.220.524</b>	<b>10.522.126</b>	
Lån stort kr. 6.154.000 er et kontant annuitetslån.							
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 kontant annuitetslån.							
					2019 kr.	2018 kr.	
<b>Anden gæld</b>							
Skyldig el.....					3.000	1.900	11
Skyldig revision.....					20.000	19.625	
Skyldig ejendomsskat.....					16.338	16.233	
Skyldig honorar valuarvurdering.....					15.700	0	
Diverse omkostningskreditorer.....					13.273	2.196	
					<b>68.311</b>	<b>39.954</b>	
<b>Varmeregnskab</b>							
Indbetalt a conto varme.....					150.960	154.360	12
Afholdte varmeudgifter.....					-144.978	-142.636	
					<b>5.982</b>	<b>11.724</b>	
<b>Vandregnskab</b>							
Indbetalt a conto vand.....					56.820	58.520	13
Afholdte vandudgifter.....					-48.692	-51.254	
					<b>8.128</b>	<b>7.266</b>	

## NOTER

**Eventualposter mv.**

Note

14

**Eventualforpligtelser**

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på kr. 10.932.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2019 udgør kr. 31.650.000.

15



## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

16

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2019		31-7-2018	31-7-2017
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	24	1.759	1.759	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	26	1.889	1.889	1.889

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.650.000	16.755	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.834.318	1.500	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		

## NOTER

Note

16

## Nøgleoplysninger (fortsat)

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	660
H2 Erhvervslejeindtægter	36
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	157	128	216

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	11.068
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.142
K3 Teknisk andelsværdi	16.210

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	8	64	31
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	8	64	31

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67 %
--	------

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	80	82	120

## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.770.771.

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 7).....	8.356.400
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.650.000
3. Kontantejendomsværdi.....	18.400.000

Ejendommen blev den 20. august 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet CERA Andelsvurderinger til en kontant handelspris på kr. 31.650.000 pr. 31. juli 2019.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2019.....		19.770.771
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.650.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.650.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.220.524	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.522.126</u>	-301.602
Foreningens formue pr. 31. juli 2019.....		<b>19.469.169</b>

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

$$\frac{19.469.169}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelen af foreningen formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 49 (47,00 pr. 31. juli 2018).

## NOTER

Note

## Andelsværdiberegning (fortsat)

17

## Andelsværdi 31/7 2019

	Andelsnummer	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi
Svanevej 25, st. tv	1	90	16.875	826.875
Svanevej 25, st. th	2	74	16.542	810.558
Svanevej 25, 1. tv	3	90	16.875	826.875
Svanevej 25, 1. th	4	74	16.542	810.558
Svanevej 25, 2. tv	5	90	16.875	826.875
Svanevej 25, 2. th	6	82	16.708	818.692
Svanevej 25, 3. tv	7	83	16.875	826.875
Svanevej 25, 3. th	8	76	16.708	818.692
Svanevej 27, st. tv	9	50	16.042	786.058
Svanevej 27, st. th	10	70	16.458	806.442
Svanevej 27, 1. tv	11	50	16.042	786.058
Svanevej 27, 1. th	12	70	16.458	806.442
Svanevej 27, 2. tv	13	42	15.875	777.875
Svanevej 27, 2. th	14	70	16.458	806.442
Svanevej 27, 3. tv	15	39	15.875	777.875
Svanevej 27, 3. th	16	65	16.458	806.442
Falkevej 11, st. tv	17	82	16.708	818.692
Falkevej 11, st. th	18	82	16.708	818.692
Falkevej 11, 1. tv	19	82	16.708	818.692
Falkevej 11, 1. th	20	82	16.708	818.692
Falkevej 11, 2. tv	21	82	16.708	818.692
Falkevej 11, 2. th	22	82	16.708	818.692
Falkevej 11, 3. tv	23	76	16.708	818.692
Falkevej 11, 3. th	24	76	16.708	818.692
Afrunding				0
		<b>1.759</b>	<b>397.330</b>	<b>19.469.170</b>

## AB Lyksborg - budgetforslag 2019/2020

Indtægter:	Kto.:	Budget 2019/20	Budget 2018/19	Regnskab 2018/19
Boligafgift	1031	1.020.000	997.200	1.017.140
Boligafgift, altaner	1009	132.000	132.000	132.011
Stigning i boligafgift fra 1.8.2019 2%	1031	20.400	20.000	0
Erhvervsleje	1002	63.700	61.800	60.822
Vaskeri	1061	5.000	5.000	5.800
Fælles pligtarbejde	1105	12.000	15.000	16.000
Øvrige indtægter		0	0	1.245
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.253.100</b>	<b>1.231.000</b>	<b>1.233.018</b>
<b>Udgifter:</b>				
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Vaskeri	1312	2.500	2.500	0
Have- og gårdanlæg	1321	0	10.000	14.464
<i><b>Ekstraordinær vedligeholdelse:</b></i>				
Ny vaskemaskine		40.000	0	0
Gulv, festkælder og vaskekælder		60.000	0	0
Legeplads		120.000	0	0
Renovering af kælder (vedt. i 2018)	1350	125.000	0	0
Alm. vedligeholdelse	1395	108.350	169.800	58.076
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b>455.850</b>	<b>182.300</b>	<b>72.540</b>
<b>Skatter og afgifter:</b>				
Ejd. Skat mv.	1401	196.600	153.500	153.279
Renovation m.m.	1403	0	41.500	42.255
Rottebekæmpelse		0	500	485
El, fællesarealer	1451	25.000	22.000	24.672
<b>Skatter og afgifter i alt</b>		<b>221.600</b>	<b>217.500</b>	<b>220.691</b>
<b>Forsikringer og abonnementer:</b>				
Bygningsforsikring m.m.	1501	36.000	35.000	35.519
Abonnementer	1525	12.000	12.000	10.632
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>		<b>48.000</b>	<b>47.000</b>	<b>46.151</b>
<b>Renholdelse og lønninger:</b>				
Vicevært aflønning m.v.	1666	61.000	60.000	60.375
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1674	1.000	1.000	0
Snebekæmpelse	1675	15.000	15.000	9.860
<b>Vicevært m.v. i alt</b>		<b>77.000</b>	<b>76.000</b>	<b>70.235</b>
<b>Foreningsudgifter:</b>				
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1701	7.500	7.500	5.067
Bestyrelseshonorar	1704	19.250	18.500	18.500
Beboeraktiviteter	1705	7.500	5.000	6.787
Vedligeholdelsesplan		15.000	0	0
Repræsentation, gaver og blomster m.v.	1707	0	0	1.270
Energimærkning, udløber 17.12.2020	1766	0	0	0
Kontorhold	1710	2.500	2.500	1.331
<b>Foreningsudgifter i alt</b>		<b>51.750</b>	<b>33.500</b>	<b>32.955</b>
<b>Administrationsomkostninger:</b>				
Administrationshonorar	1761	53.600	53.800	53.361
Gebyr, Persondataloven		1.800	0	0
Valuarvurdering	1764	16.000	11.000	15.700
Revisionshonorar	1765	21.000	20.000	22.875
Porto, gebyrer bank m.v.	1768	3.500	3.500	2.642
Honorar nøgletal	1770	4.000	3.700	4.000
Varmeregnskabshonorar	1771	11.000	8.200	10.903
Øvrige	1772	2.500	2.500	4.388
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>		<b>113.400</b>	<b>102.700</b>	<b>113.869</b>
<b>Finansielle omkostninger:</b>				
Prioritetsrenter	1954	300.000	307.000	295.970
Kurstab og låneomkostninger	1960	0	50.000	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>300.000</b>	<b>357.000</b>	<b>295.970</b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>1.267.600</b>	<b>1.016.000</b>	<b>852.411</b>
<b>Skat af årets resultat</b>	1982	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14.500</b>	<b>215.000</b>	<b>380.607</b>
Afdrag på prioritetsgæld		224.000	215.000	210.890
<b>Årets resultat</b>		<b>-238.500</b>	<b>0</b>	<b>169.717</b>

**Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen d. 12. november 2019**

B:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der indkøbes en ny vaskemaskine til vaskekælderen. Dette vil give mulighed for, at der kan vaskes flere maskiner på samme tid enten af den samme eller flere forskellige andelshavere. Det sikrer også, at vi har en fungerende maskine, hvis den gamle skulle gå i stykker, da den efterhånden har en del år på bagen. Vi ønsker at købe en professionel maskine, som kan holde i mange år. En sådan maskine koster omkring 30.000 kr. Der skal støbes en sokkel og maskinen skal tilsluttes vand, el og betalingssystem. **Vi forslår derfor et budget på 40.000 kr.**

C:

Bestyrelsen stiller også forslag om, at det manglende gulv i "festkælderen" færdiggøres, og at gulvet i vaskekælderen udbedres på samme måde. **Samlet budget på 60.000 kr.**

D:

Bestyrelsen stiller endelig forslag om, at vores legepladsudvalg får tildelt 120.000 kr. til indkøb af en ny legeplads til gården. Der var stor tilslutning på sidste års generalforsamling til dette projekt, men ikke en klar retningslinje for budgettet. Med et **budget på 120.000 kr.** vil der være mulighed for at indkøbe og få monteret en lovlig legeplads med faldunderlag i en passende størrelse.

24. oktober 2019

Bestyrelsen for AB Lyksborg

Jeg stiller forslag om vedtægtsændring af § 13 – Overdragelse. Jeg foreslår, at det nuværende punkt B og C Stk. 2 lægges sammen således, at hvis flere andelshavere er interesseret i at købe en andel, der er til salg, er det den andelshaver med højest anciennitet, der har fortrinsret, uanset om andelshaveren ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Jeg synes, det er fint at lejligheder bliver slået sammen, hvis en andelshaver har et ønske om at få mere plads, men jeg synes ikke, at det skal prioriteres højere end andre andelshaveres ønske om at flytte internt i foreningen, eks. ved ønske om en mindre lejlighed.

## **Ordlyd af § 13 før ændring: § 13 – Overdragelse**

---

### Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

### Stk. 2

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En anden andelshaver i foreningen som efter betingelserne i § 14 ønsker at gøre brug af muligheden for sammenlægning eller arealoverførsel.
- C) En anden andelshaver i foreningen som ønsker at købe andelsboligen og frigøre sin egen. I forbindelse med intern handel, er der en frist på 3 mdr. på salg af andelen, således at andelshaveren ikke ud over denne frist ejer 2 andele. Den andelsbolig der frigøres, skal herefter udbydes iht. til § 13, stk. 2.
- D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3

Hvis fortrinsretten jf. litra A ikke benyttes bekendtgøres salget af lejligheden ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 14 dage til at meddele, at de ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesserede, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Ved arealoverførsel til flere andelsboliger beslutter andelshaveren med længst anciennitet, hvordan arealerne skal overføres.

Stk. 4

Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

## **Ordlyd af § 13 Efter ændring: § 13 – Overdragelse**

---

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, som enten ønsker at købe andelsboligen og frigøre sin egen eller ønsker, efter betingelserne i § 14 ønsker, at gøre brug af muligheden for sammenlægning eller arealoverførsel. I forbindelse med intern handel er der en frist på 3 mdr. på salg af andelen, således at andelshaveren



ikke ud over denne frist ejer 2 andele. Den andelsbolig der frigøres, skal herefter udbydes iht. til § 13, stk. 2.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

### Stk. 3

Hvis fortrinsretten jf. litra A ikke benyttes bekendtgøres salget af lejligheden ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 14 dage til at meddele, at de ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesserede, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Ved arealoverførsel til flere andelsboliger beslutter andelshaveren med længst anciennitet, hvordan arealerne skal overføres.

### Stk. 4

Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

TIL GENERALFORSAMLING 12. NOVEMBER, 2019

### ISOLERING AF GAVL og andre energiforbedringer

På sidste års generalforsamling drøftede vi kort, at vores gavle kunne trænge til at blive isoleret udvendigt, da det er koldt i lejlighederne ud til gavlen. Jeg er derfor gået i gang med at undersøge, hvad en sådan gavlisolering vil kræve og koste.

Efter bl.a. at have talt med Område- og Bygningsfornyelse v. Teknik- og Miljøforvaltningen og en energikonsulent hos EKJ Rådgivende ingeniører kan jeg indtil videre oplyse følgende.

#### KOMMUNEN

Vi vil kunne søge om støtte til projektet hos kommunen (Område- og Bygningsfornyelse), hvis vi kan spare ca. 20% af vores energiforbrug med de forbedringer, vi får lavet.

Kommunen kan normalt støtte med 1/3 eller ¼ af beløbet. Når vores ejendom er bevaringsværdig i klasse 4, vil vi kunne få 1/3 af beløbet i støtte.

#### ENERGIMÆRKNING 2010

For at kommunen kan vide, at forbedringerne lever op til de 20% i energibesparelse, går de ud fra energimærkningen på ejendommen og dennes forslag til energiforbedringer.

Vores seneste energimærkning blev lavet i 2010 og holder i 10 år. Den skal derfor snart fornyes (inden december 2020). Rapporten foreslår at gavlen mod vest (gavlen v. Svanevej) efterisoleres, hvilket kan give en besparelse i kroner og øre på 22.920 kr. (i Watt: 29MWh fjernvarme. Vores samlede fjernvarmeudgift er på ca. 206 MWh. Der skal altså lidt mere til for at nå 20% i besparelse).

Desuden foreslår den, at de toiletter, der endnu ikke har høj/lav skyl udskiftes til sådanne, og termoruder udskiftes til energivinduer, når disse punkterer.

Energimærkningen kan bl.a. ses her:

[https://boligejer.dk/pls/wwwdata/get\\_energimaerke\\_pck.show\\_energimaerke\\_pdf?i\\_energimaerke\\_id=200043213&i\\_ejdnr=136035&i\\_komnr=101](https://boligejer.dk/pls/wwwdata/get_energimaerke_pck.show_energimaerke_pdf?i_energimaerke_id=200043213&i_ejdnr=136035&i_komnr=101)

#### ENERGIMÆRKNING 2020

Konsulenten ved Område- og Bygningsfornyelse fortalte mig, at det (højest sandsynligt) var nødvendigt med flere tiltag end blot gavlisolering, for at opnå støtte.

En ny energimærkning synes derfor nødvendig, inden ansøgning om støtte og forbedringer sættes i værk.

Energikonsulenten fra EKJ Rådgivende ingeniører fortalte, at han kunne tilbyde os en energimærkning – hvilket altså indebærer en gennemgang af boligens energiforbrug og mulige forbedringer af denne – som tog udgangspunkt i de 20% besparelser, kommunen kræver i støtte.

En energimærkning koster 5-10.000 kr. ekskl. moms.

Dog er der det *aber dabei*, at enhver forbedring af ejendommen kræver ny energimærkning, så man vil skulle betale for en ny energimærkning efter isolering af gavl (+ evt. flere forbedringer).

Energikonsulenten anså det dog for en mulighed at komme med et samlet tilbud på to energimærkninger (hvad præcis det ville lyde på, fik jeg ikke at vide, men jeg går ud fra, vi kan spare nogle penge ved at bruge den samme konsulent til opgaven).

#### ANSØGNINGSPROCESSEN

Kommunen er i øjeblikket ved at forberede næste års ansøgningsrunde, så der er ikke informationer tilgængelige på deres hjemmeside endnu.

Jeg fik at vide, at der formodentlig ville blive åbnet for ansøgninger til bygningsfornyelse med en frist 1. marts 2020. Derefter er der sagsbehandling. Denne proces kan godt tage tid.

Område- og bygningsfornyelse skriver, at de regner med at holde et rådgivermøde i slutningen af november, hvor de fremlægger puljer, kriterier, mm. Der vil man kunne få mere information, hvis vi beslutter os for at gøre noget ved projektet.

Min fornemmelse er derfor umiddelbart, at det – selvom det måske kan virke dumt at skulle bruge penge på energimærkning af to omgange – vil være den bedste løsning at få energimærkningen opdateret inden, vi går i gang med at søge om støtte.

Men det kan vi diskutere på generalforsamlingen.

#### HVAD KOSTER GAVLISOLERING?

Jeg er i gang med at indhente (uforpligtende) tilbud fra forskellige firmaer, der gør sig i gavlisolering. Disse overslag/tilbud vil jeg have med til generalforsamlingen, så vi kan få en fornemmelse for udgifterne.

/Rosanna, Falkevej 11, 3. Tv.