

## Andelsboligforeningen Lyksborg

---

### Ordinær generalforsamling Tirsdag d. 16. november 2021 kl. 17.30

Den 16. november 2021 kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Lyksborg i fælleslokalet på Svanevej 25, kælderen med følgende dagsorden:

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.  
Forslag til vedtægtsændring §13, stk. 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.  
- Herunder evaluering af Fitnessrum

Repræsenteret var 11 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt, ud af 24 mulige svarende til en fremmødeprocent på 45. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Martin Katic

#### 1. Valg af dirigent og referent

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

Dog var der ikke 2/3 fremmødte til at kunne stemme en vedtægtsændring igennem, men det ville blive behandlet og såfremt at 2/3 af de fremmødte stemte for, ville det blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Peer Nielsen og Trine Dyrholm Eriksen aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- I Årets løb er der kommet Legeplads i gården, Fitnessrum, værksted samt legerum til børn
- Der har været forskellig vedligeholdelse af ejendommen, her i blandt sprængt vandrør, udskiftning af faldstamme og stigstreng i Svanevej 27. Der ud over skal der laves fortov ud til vejen, som der er ved at komme tilbud på.
- Man vil ligeledes lave en plan over prioriteringen af vedligeholdelsen af ejendommen.

Herefter blev beretningen **taget til efterretning.**

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

Martin Katic gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2020/2021, udvisende et underskud på 161.017 kr. efter afdrag.

Værdien af ejendommen er steget med 4.095.000 kr. siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret 13.569.091 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 55,32. Størrelsen af reservationen blev debatteret og Martin Katic orienterede om §5, stk. 2 og muligheden for fastfrysning til generalforsamling.

Der var med indkaldelsen fremsendt et andet forslag til andelskronen på 60,47, hvor man ville benytte den nye vurdering for 2021 og hæve reserven med 2.047.500 kr. og fordele 2.047.500 ud til andelskronen.

Bestyrelsen forelagde grundlaget for de 2 forskellige andelskroneberegninger, hvilket medførte en dialog om andelskronen skulle sættes til 55,32 eller 60,47.

Herefter blev først årsrapport for 2020/2021 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Der var fra flere andelshavere et ønske om at indstille en 3. mulighed til andelskronen.

Hvor man benyttede sig af muligheden for fastfrysning og sætte andelskronen til 60,47, ved at sænke reserven til 11.521.591 kr.

Grunden til dette var, blandt andet at man ikke mente at der skulle laves vedligeholdelsesarbejder, som ville koste et beløb som ville komme i nærheden af at reserven faldt til et kritisk punkt.

Herefter blev først andelskronen på **60,47 uden fastfrysning** sat til afstemning med 2 stemmer for, 7 imod og 3 undlod at stemme og derfor nedstemt.

Dernæst blev andelskronen på **55,32** sat til afstemning med 1 stemmer for, 8 imod og 3 undlod at stemme og derfor nedstemt.

Til sidst blev andelskronen på **60,47 med fastfrysning** sat til afstemning med 6 stemmer for, 3 imod og 3 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. 1.8.2021 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

## 5. Indkommende forslag

### A: Forslag til vedtægtsændring §13, stk. 2

Forslagsstiller motiverede forslaget og lagde vægt på at det med den formulering der er i vedtægterne i dag ikke giver mening at bytte sin andel.

Der var ligeledes forslag om ændring af §13 ved sidste års generalforsamling, hvor paragraffen blev ændret til den måde det står i dag.

Martin Katic oplyste at der ikke var noget fremmødte til at stemme forslaget igennem i dag, men hvis 2/3 af de fremmøde (8) ville stemme for, kunne det tages op på den først kommende generalforsamling.

Forslaget gav anledning til en længere dialog, hvorefter forslaget blev sat til afstemning med 3 stemmer for og 8 imod, 0 stemte blank og derfor **nedstemt**

Der var overordnet stemning for at man lavede om på rækkefølgen i vedtægterne, hvorfor man besluttede at lave et udvalg bestående af Lise Andersen, Emma Wiik og Erik Jensen som skulle kigge nærmere på en nye formulering.

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

Kirsten Skov ønskede at genopstille og blev enstemmigt valgt.

Den øvrige bestyrelse ønskede at genopstille og blev alle genvalgt.

Ane Haahr Andersen var midlertidigt fraflyttet foreningen og i den forbindelse trådt ud af bestyrelsen i sommeren 2021. Erik Jensen ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem og blev valgt.

Asger Schønheyder og Morten Storgaard ønskede begge at stille op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Fhrad Nozari

Bestyrelsesmedlem Erik Jensen

Suppleant Asger Schønheyder

Suppleant Morten Storgaard

### 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.

- Bestyrelsen ønskede evaluering af fitnessrummet som var lavet som et pilotprojekt efter at erhvervslejer WMG Byg opsagde lejemålet. Der var generelt god stemning omkring dette og der var flere i foreningen som benyttede sig af fitnessrummet og de øvrige lokaler som var kommet til rådighed efter at WMG Byg stoppede. Man vil årligt gå glip af en lejeindtægt på lige knap 55.000 for ikke at leje lokalerne ud til en erhvervslejer.
- Der var ligeledes interesse blandt andelshaverene for at høre hvad de andre rum i kælderen blev benyttet til, samt om det var muligt at leje et lokale og at der skulle findes en pris for hvad det skulle koste at leje et rum, som var en for alle, evt. en kvm. pris.
- Der er fortsat 1 erhvervslejemål i foreningen, så man undgår at betale skat af fortjenesten i foreningen.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30

# 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.”

## Martin Haahr Katic

### Dirigent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-11-26 14:53:19 UTC

NEM ID 

## Trine Dyrholm Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-26 16:22:45 UTC

NEM ID 

## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-27 01:21:35 UTC

NEM ID 

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-27 13:09:50 UTC

NEM ID 

## Kirsten Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-28 15:24:48 UTC

NEM ID 

## Erik Tønning Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-066253045116

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-28 17:54:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TA7VW-8WQEQ-5PTZL-UPM3I-QHSPK-AMME6

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

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

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](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 LYKSBOURG**

**KORRIGERET ÅRSRAPPORT EFTER  
GENERALFORSAMLING DEN 16/11 2021**

**1. AUGUST 2020 - 31. JULI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. august 2020 - 31. juli 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11 Svanevej 25-27 2400 København NV  Ejendomme: Matr.nr. 14 cy, Utterslev, København  CVR-nr.: 33 17 05 80 Stiftet: 1. august 1989 Regnskabsår: 1. august 2020 - 31. juli 2021
<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 2020 - 31. juli 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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 23. november 2021

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 2020 - 31. juli 2021. 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 2021.

København, den 23. november 2021

Administrator:

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 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 23. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>			
Andelsboliger.....	23	1.758			
Erhvervslejemål.....	2	130			
	<b>25</b>	<b>1.888</b>			
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.233			
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.466	9.746			
Valuarvurdering.....	25.330	23.586			
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.753	4.426			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.007	4.662			
Foreslået andelsværdi.....	13.667	12.726			
Reserver uden for andelsværdi.....	6.554	6.103			
		Kr. pr. m <sup>2</sup>			
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		684			
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		378			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		24 %			
Øvrige omkostninger.....		39 %			
Finansielle poster, netto.....		21 %			
Afdrag.....		16 %			
		<b>100 %</b>			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94 %			
Udvikling i hovedtal	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	108	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		55,00	49,00	47,00	43,00

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2020/21 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 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i 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 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Andelsboligafgift.....		1.202.244	1.203.000	1.181.474
Lejeindtægter, erhverv.....		49.117	66.000	64.832
Vaskeriindtægter.....		12.900	10.000	12.400
Diverse indtægter.....		0	0	1.290
Fælles pligtarbejde.....		8.000	8.000	8.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.272.261</b>	<b>1.287.000</b>	<b>1.267.996</b>
Ejendomsskat mv.....	1	-202.337	-201.000	-198.940
Forsikringer og abonnementer.....	2	-62.550	-58.000	-52.009
Renholdelse.....	3	-86.130	-74.000	-73.458
Fælles vand.....	4	0	0	-72.728
Reparation og vedligeholdelse.....	5	-318.085	-412.800	-236.251
Elektricitet og gas.....		-22.325	0	-19.057
Foreningsomkostninger.....	6	-214.073	-201.950	-143.992
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-905.500</b>	<b>-947.750</b>	<b>-796.435</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>366.761</b>	<b>339.250</b>	<b>471.561</b>
Andre finansielle omkostninger.....	7	-298.149	-293.000	-297.348
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>68.612</b>	<b>46.250</b>	<b>174.213</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>68.612</b>	<b>46.250</b>	<b>174.213</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		229.629	230.000	223.954
Overført restandel af årets resultat.....		-161.017	-183.750	-49.741
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>68.612</b>	<b>46.250</b>	<b>174.213</b>



## BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		48.625.000	44.530.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	48.625.000	44.530.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.625.000</b>	<b>44.530.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		49.301	48.559
Vandregnskab.....	9	19.907	0
Tilgodehavender.....		69.208	48.559
Likvide beholdninger.....		1.066.736	2.304.123
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.135.944</b>	<b>2.352.682</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>49.760.944</b>	<b>46.882.682</b>

**BALANCE 31. JULI**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.268.600	36.173.600
Overført resultat.....		-12.365.094	-14.480.718
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>28.300.836</b>	<b>22.090.212</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....		11.522.079	13.569.091
<b>Andre reserver.....</b>		<b>11.522.079</b>	<b>13.569.091</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>39.822.915</b>	<b>35.659.303</b>
Prioritetsgæld.....	10	9.766.940	9.996.570
Deposita og forudbetalt leje.....		6.753	19.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.773.693</b>	<b>10.015.737</b>
Anden gæld.....	11	141.042	77.205
Periodeafgrænsningsposter.....		2.575	1.109.380
Varmeregnskab.....	12	20.719	10.022
Vandregnskab.....	9	0	11.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>164.336</b>	<b>1.207.642</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.938.029</b>	<b>11.223.379</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>49.760.944</b>	<b>46.882.682</b>
 Eventualposter mv.	 13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. august 2020..	397.330	36.173.600	-14.480.718	22.090.212	13.569.091	35.659.303
Årets tilgang.....		4.095.000		4.095.000		4.095.000
Overførsel fra andre reserver.....			2.047.012	2.047.012	-2.047.012	0
Forslag til årets resultat- disponering.....			-161.017	-161.017		-161.017
Afdrag på prioritetsgæld....			229.629	229.629		229.629
<b>Egenkapital 31. juli 2021..</b>	<b>397.330</b>	<b>40.268.600</b>	<b>-12.365.094</b>	<b>28.300.836</b>	<b>11.522.079</b>	<b>39.822.915</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Budget 2020/21 kr.</b>	<b>Regnskab 2019/20 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Ejendomsskat mv.</b>				<b>1</b>
Ejendomsskat.....	153.494	201.000	153.616	
Renovation.....	48.120	0	44.805	
Rottebekæmpelse.....	723	0	519	
	<b>202.337</b>	<b>201.000</b>	<b>198.940</b>	
<b>Forsikringer og abonnementer</b>				<b>2</b>
Forsikringer.....	51.391	46.000	41.125	
Abonnementer.....	11.159	12.000	10.884	
	<b>62.550</b>	<b>58.000</b>	<b>52.009</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Vicevært m.fl.....	64.991	68.000	67.293	
Snerydning, grus og saltning.....	15.139	5.000	2.395	
Have- & gårdanlæg.....	6.000	0	3.770	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	1.000	0	
	<b>86.130</b>	<b>74.000</b>	<b>73.458</b>	
<b>Fælles vand</b>				<b>4</b>
Vand.....	0	0	72.728	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72.728</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	0	0	11.038	
Tømrer og snedker.....	49.000	0	0	
Elektriker.....	0	0	798	
Varmeanlæg.....	3.366	0	6.764	
Låseservice.....	6.576	0	5.895	
Vaskeriudgifter.....	1.399	2.500	2.239	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	14.994	15.000	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	123.500	0	0	
Køkken i kælder.....	0	180.000	209.517	
Faldstammer.....	119.250	119.250	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	96.050	0	
	<b>318.085</b>	<b>412.800</b>	<b>236.251</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	53.961	55.700	53.747	
Anden administration.....	1.800	2.500	1.800	
Revision.....	21.250	20.000	20.000	
Småanskaffelser.....	56.143	40.000	8.854	
Kontorartikler mv.....	0	2.500	1.706	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.102	3.500	2.891	
Vedligeholdelsesplan.....	0	15.000	0	
Honorar nøgletal.....	4.000	4.000	4.000	
Handelsværdivurdering.....	14.500	16.000	14.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	18.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	8.698	8.500	3.188	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.541	7.500	4.080	
Energimærkning.....	12.419	0	0	
Beboeraktivitet.....	15.409	7.500	5.932	
Diverse omkostninger.....	0	0	4.794	
	<b>214.073</b>	<b>201.950</b>	<b>143.992</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	7.561	0	0	
Prioritetsrenter.....	290.588	293.000	297.348	
	<b>298.149</b>	<b>293.000</b>	<b>297.348</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>8</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. august 2020.....			8.356.400	
Kostpris 31. juli 2021.....			<b>8.356.400</b>	
Opskrivninger 1. august 2020.....			36.173.600	
Årets opskrivninger.....			4.095.000	
Opskrivninger 31. juli 2021.....			<b>40.268.600</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2021.....</b>			<b>48.625.000</b>	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2021 til kr. 48.625.000 i henhold til vurdering af 3. september 2021 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,50 %. 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

					2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Vandregnskab</b>							
							9
Indbetalt a conto vand.....					-60.280	-60.645	
Afholdte vandudgifter.....					80.187	49.610	
					<b>19.907</b>	<b>-11.035</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							
							10
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit							
Danmark 2,72 %....	6.154.000	5.352.546	156.673	169.645	5.195.873	5.320.300	
Realkredit							
Danmark 2,26 %....	1.900.000	1.900.000	0	52.144	1.900.000	1.937.580	
Realkredit							
Danmark 2,05 %....	2.878.000	2.744.024	72.956	68.799	2.671.067	2.688.351	
		<b>9.996.570</b>	<b>229.629</b>	<b>290.588</b>	<b>9.766.940</b>	<b>9.946.231</b>	
Lån stort kr. 6.154.000 er et kontantlån med en rente på 2,7244% og en restløbetid på 23 år og 5 måneder. Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 2,2644 % frem til næste refinansiering som er 1/4 2022. Restløbetiden er 20 år og 9 måneder. Lån stort kr. 2.878.000 er et kontantlån med en rente på 2,0524% og en restløbetid på 27 år og 2 måneder.							
					2021 kr.	2020 kr.	
<b>Anden gæld</b>							
							11
Skyldig el.....					2.800	3.000	
Skyldig revision.....					20.625	20.000	
Skyldig ejendomsskat.....					16.891	16.676	
Skyldig honorar valuarvurdering.....					14.500	0	
Diverse omkostningskreditorer.....					86.226	37.529	
					<b>141.042</b>	<b>77.205</b>	
<b>Varmeregnskab</b>							
							12
Indbetalt a conto varme.....					156.740	158.570	
Afholdte varmeudgifter.....					-136.021	-148.548	
					<b>20.719</b>	<b>10.022</b>	

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

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.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på tkr. 9.767 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2021 udgør tkr. 48.625.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

15

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2021		31-7-2020	31-7-2019
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	23	1.758	1.759
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	<b>I alt</b>	<b>25</b>	<b>1.888</b>	<b>1.889</b>

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

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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.530.000	23.586	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.522.079	6.103	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26		



## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

15

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	602
H2 Erhvervslejeindtægter	35
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	216	99	39

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	13.667
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.007
K3 Teknisk andelsværdi	18.674

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	31	125	168
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	31	125	168

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80 %
--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	120	127	131

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.300.836.

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 valuarfirmaet Gottlieb + Partners A/S v/Per-Henrik Schultz-Jensen til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 31. juli 2020.

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

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2021 .....		28.300.836
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.625.000</u>	-4.095.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.766.940	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.946.231</u>	-179.291
Foreningens formue pr. 31. juli 2021.....		<b>24.026.545</b>
	<u>24.026.545</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	397.330	60,47

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:

$$\frac{24.026.545}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 60,47 (55,00 pr. 31. juli 2020).

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Svanevej 25, st. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, st. th.....	16.542	1.000.295
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	1.000.295
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	1.010.333
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	1.010.333
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	970.060
Svanevej 27, st. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	970.060
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	959.961
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 3.....	32.333	1.955.177
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, st. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	1.010.333
	<b>397.330</b>	<b>24.026.545</b>

# PENNEO

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

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

## Martin Haahr Katic

### Administrator/dirigent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-11-25 13:01:48 UTC

NEM ID 

## Trine Dyrholm Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-11-25 13:44:54 UTC

NEM ID 

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-25 19:46:16 UTC

NEM ID 

## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-25 21:57:18 UTC

NEM ID 

## Kirsten Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-27 15:54:38 UTC

NEM ID 

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-11-29 06:59:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M3UMIH-N3TMO-H1MCA-EE5NY-WKXKM-VMM05

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

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

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](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, CVR-NR. 33 17 05 80

Til BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, København V

**LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2020/21 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2021**

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 2021, og i forbindelse med assistance med opstilling af opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2021. 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 2021 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 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,

**ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG, CVR-NR. 33 17 05 80**

**LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2020/21 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2021**

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 LYKSBORG, CVR-NR. 33 17 05 80

**LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2020/21 OG OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR 2021**

København, den 1. november 2021

---

Kirsten Skov  
Formand

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 registereret, 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: 80.62.xxx.xxx

2021-11-27 15:54:38 UTC

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**  
**FALKEVEJ 11, SVANEVEJ 25-27, 2400 KØBENHAVN NV**  
**OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST**  
**INKOMSTÅRET 2021**  
**(REGNSKABSÅRET 2020/21)**

Penneo dokumentnøgle: M4V1T-G2BXM-MWAWI-XC5XS-YE4XP-Z3N4G

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Bestyrelsens erklæring.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Opgørelse af skattepligtig indkomst for regnskabsåret 2020/21.....	5
Noter.....	6

## BESTYRELSENS ERKLÆRING

Vi har gennemgået og godkendt opgørelse af skattepligtig indkomst for 2021 for Andelsboligforeningen Lyksborg. Opgørelsen er udarbejdet med assistance fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

Opgørelse af skattepligtig indkomst er udarbejdet og præsenteret efter gældende skattelovgivning.

Ud over det angivne har vi ingen bemærkninger af væsentlig betydning for opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

København, den 1. november 2021

---

Kirsten Skov  
Formand

---

Peer Nielsen

---

Fahrad Nozari

---

Trine Dyrholm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Lyksborg*

Vi har opstillet opgørelse af skattepligtig indkomst for Andelsboligforeningen Lyksborg for indkomståret 2021 på grundlag af foreningens årsregnskab for 2020/21, bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst omfatter skattepligtig indkomst og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere opgørelsen af skattepligtig indkomst i overensstemmelse med gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af opgørelsen af skattepligtig indkomst, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille opgørelsen af skattepligtig indkomst. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt opgørelsen af skattepligtig indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på foreningens overholdelse af lovgivningen. Opgørelsen af skattepligtig indkomst er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Andelsboligforeningen Lyksborg og Skattestyrelsen.

København, den 1. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

**OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR REGNSKABSÅRET 2020/21**

	<b>Note</b>	
Erhvervsmæssige indtægter .....	1	49.117
Regulering af fællesomkostninger.....	2	-45.566
Honorar for udarbejdelse af skatteopgørelse.....		-5.000
<b>SKATTEPLIGTIG INDKOMST.....</b>		<b>-1.449</b>

**OPLYSNINGER**
**Resterende uudnyttede underskud**

Saldo 1. august 2020.....	32.885
Underskud i året.....	1.449
<b>Saldo 31. juli 2021.....</b>	<b>34.334</b>

## NOTER

		Note
<b>Erhvervsmæssige indtægter</b>		<b>1</b>
Lejeindtægt, erhverv.....	49.117	
<b>Erhvervsmæssige indtægter.....</b>	<b>49.117</b>	
Andelsboligafgift.....	1.202.244	
<b>Samlede regulerede indtægter.....</b>	<b>1.251.361</b>	
 <b>Regulering af fællesomkostninger</b>		<b>2</b>
Omkostninger, jf. årsregnskab.....	905.500	
Renter, jf. årsregnskab.....	298.149	
Honorar nøgletal.....	-4.000	
Handelsværdivurdering.....	-14.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-19.250	
Honorar for udarbejdelse af skatteopgørelse.....	-5.000	
<b>Fællesomkostninger.....</b>	<b>1.160.899</b>	
Erhvervsmæssig andel:		
1.160.899 x 49.117		
<u>Fællesomkostninger x erhvervsmæssige indtægter</u>	<b>45.566</b>	
Samlede regulerede indtægter		
1.251.361		

# 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.”

## Trine Dyrholm Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-11-25 13:44:54 UTC

NEM ID 

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-25 19:46:16 UTC

NEM ID 

## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-25 21:57:18 UTC

NEM ID 

## Kirsten Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-27 15:54:38 UTC

NEM ID 

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-11-29 06:59:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M4V1T-G2BXW-MWAWI-XC5XS-YE4XP-Z3N4G

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>

# Blanket til indberetning af selvangivelse for 2021

## Indberetning sker digitalt på [www.skat.dk](http://www.skat.dk)

# Selvangivelse for andelsboliger

CVR-/SE-nr.

33 17 05 80

Navn og adresse:  
Andelsboligforeningen Lyksborg  
Falkevej 11  
Svanevej 25-27  
2400 København NV

Regnskabsperiode: 1. august 2020 - 31. juli 2021	Beløb i kroner	Felt nr.
Ønsker den skattepligtige, såfremt den opfylder betingelserne i Selskabsskattelovens § 24 A, i stedet for at oplyse (tidl. selvangive), at afgive en erklæring?	Nej	133
<b>Kildeartsbestemte tabssaldi</b>		
Tabssaldo ultimo, jf. aktieavancebeskatningsloven mv. Se hjælpeskema	0	086
Tabssaldo ultimo, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 6	0	087
Tabssaldo ultimo, jf. kursgevinstlovens § 31	0	088
<b>Underskud anvendt til ansøgning under skattekreditordningen</b>		
Har foreningen mv. søgt om udbetaling af skatteværdien af underskud, der stammer fra forsknings- og udviklingsudgifter, jf. ligningslovens § 8 X?	Nej	009
<b>Udbytter og lempelse</b>		
Erhvervet dansk udbytte (brutto) uden indeholdelse af udbytteskat i indkomståret		091
Erhvervet dansk udbytte (brutto) med indeholdelse af 15,4% udbytteskat i indkomståret		193
Erhvervet dansk udbytte (brutto) med indeholdelse af 22% udbytteskat i indkomståret		192
Erhvervet dansk udbytte (brutto) med indeholdelse af 27% udbytteskat		191
Erhvervet udenlandsk udbytte (brutto) i indkomståret		094
Beregnet lempelse for udenlandsk skat efter ligningslovens § 33 eller en dobbeltbeskatningsoverenskomst (maksimum den danske skat)		019
Foreningens udloddede udbytte inkl. ekstraordinær udlodning på grundlag af den periode, der oplyses (tidl. selvangives) for	beløb 0	037
Heraf udbytte af egne aktier inkl. ekstraordinær udlodning vedrørende egne aktier på grundlag af den periode, der oplyses (tidl. selvangives) for	beløb 0	038
<b>Kontrollerede transaktioner</b>		
Tilhører den skattepligtige enhed kredsen omfattet af skattekontrollovens § 37, stk. 1, nr. 6 om kontrollerede transaktioner?	Ja	059
Har der været handelsmæssige eller økonomiske transaktioner med koncernforbundne parter?	Nej	067
Har der været kontrolleret gæld over 10 mio. kr., og er den samlede fremmedkapital inkl. kontrolleret gæld mere end 4 gange egenkapitalen?	Nej	068
<b>Rentefradragsbeskæring</b>		
Er foreningens nettofinansieringsudgifter begrænset? Se selskabsskattelovens § 11 B eller § 11 C?	Nej	195
EBITDA-saldo til fremførelse		198
<b>Regulering til anvendelse af underskud</b>		
Er der hændelser i årets løb, som påvirker foreningens anvendelse af underskud?	Nej	161
<b>Oplysninger om specifikke hændelser</b>		
Er der foretaget køb/salg af virksomhed?	Nej	162c
Er der købt/modtaget immaterielle aktiver (goodwill mv.)?	Nej	163a
Er der solgt/overdraget immaterielle aktiver (goodwill mv.)?	Nej	163b
Er der foretaget en gensidigt bebyrdende aftale omfattet af LL §12B?	Nej	166
Er der foretaget anmodning/genanbringelse af ejendomsavance	Nej	167
Har den skattepligtige afstået hovedaktionæraktier omfattet af ABL § 26, stk. 6, 5. pkt.?	Nej	168



## Oplysninger om opgørelsen af skattepligtig indkomst

Har den skattepligtige afstået en ejendom omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom jf. ejendomsavancebeskatningsloven § 6 D?

Nej

157

## Særlige indkomstforhold

Er foreningen mv. omfattet af selskabsskattelovens § 2 B?	Nej	069
Har foreningen mv. CFC-indkomst?	Nej	066

## Regnskabsoplysninger og revisorbistand

Har fonden/foreningen en nettoomsætning på mere end 100 mio. kr. og derved omfattet af mindstekravsbekendtgørelsen for større virksomheder (bekendtgørelse nr. 1295 af 14. juni 2018)?	Ja	089
--	----	-----

## Skattepligtig indkomst og underskudsfremførelse

	Beløb i kroner	Felt nr.
33 17 05 80 Andelsboligforeningen Lyksborg 01-08-2020 - 31-07-2021	-1.449	076
<b>Skattepligtig indkomst før underskud</b>	-1.449	080
Skattemæssigt underskud, fremført fra tidligere indkomstår anvendt i året	0	003
<b>Skattepligtig indkomst efter anvendt underskud</b>	-1.449	016
Underskudssaldo ultimo til modregning i fremtidig skattepligtig indkomst	34.334	085

## Ultimo underskud

	Beløb i kroner
Saldo primo	32.885
Anvendt i året (beløbet indgår i felt 003)	0
Tilgang (årets underskud fra felt 016)	1.449
Saldo ultimo (overføres til felt 085)	34.334

BDO må indberette ovenstående selvangivelse. Jeg er indforstået med at ændringer herefter skal behandles som genoptagelse hos SKAT.

Dato For foreningen

.....



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 75 - 79**

**VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2020/21**

Penneo dokumentnøgle: 56HUU-3QPA0-MLIGX-7ZV8E-QPZZW-PZTLG

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG, CVR-NR. 33 17 05 80

## PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2020/21

Som foreningens revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2020/21, der udviser et resultat på 68.612 kr., samlede aktiver på 49.760.944 kr. og en egenkapital pr. 31. juli 2021 på 39.822.915 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 2020/21.

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.*

Andelsboligforeningen medtager i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Årsregnskabsloven stiller som udgangspunkt krav om, at hele årsregnskabet revideres, hvilket også omfatter sammenligningstal. Dette krav gælder dog ikke for foreninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, hvilket andelsboligforeningen er omfattet af. Andelsboligforeningen kan således medtage ikke reviderede budgettal som sammenligningstal, uden dette er i modstrid med årsregnskabsloven. I revisionspåtegningen medtager vi en fremhævelse af forhold, hvor vi pga. forholdets vigtighed og relevans gør regnskabslæseren opmærksom på, at der i årsregnskabet indgår taloplysninger, der ikke er underlagt vores 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 varetægelse 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 anbefale, 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 regnskabslementer 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 efterset, 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 regnskabserklæring*

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) 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 2021 til kr. 48.625.000 i henhold til vurdering af 3. september 2021 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,50%. 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. Ejendommen blev den 26. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Gottlieb + Partners A/S v/Per-Henrik Schultz-Jensen til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 31. juli 2020. Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Foreningens bestyrelse anbefaler på dette grundlag, at andelskronen fastsættes til en værdi på 55,32 kr. på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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 påsat, 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 1. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

København, den 1. november 2021

---

Kirsten Skov  
Formand

---

Peer Nielsen

---

Fahrad Nozari

---

Trine Dyrholm



# 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.”

## Trine Dyrholm Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-11-25 13:44:54 UTC

NEM ID 

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-25 19:46:16 UTC

NEM ID 

## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-25 21:57:18 UTC

NEM ID 

## Kirsten Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-27 15:54:38 UTC

NEM ID 

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-11-29 06:59:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 56HUU-3QPA0-MLIGX-7ZV8E-QPZZW-PZTLG

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

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

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](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>