

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård**

**Årsrapport for 2020
(38. regnskabsår)**


Budget for 2021

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

30/6-2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22
Nøgleoplysninger	23 - 25
Bilag 4	26
Budget for 2021 og prognoser for 2022 - 2024	27 - 28

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening Andelsboligforeningen Lyshøjgård
Lyshøj Allé 10-14, Overskousvej 10-20 og 9-19, Bredahlsvej 10-20
og Lyshøjgårdsvej 59-63
2500 Valby

CVR nr. 71 75 82 14
Matr. nr.: 1552, 1576 Valby
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 179 beboelsesandele
Lejere: 8 bolig

Bestyrelse Stig Bruun (formand)
Karina Lindahl
Jens Reggelsen
Jan Olsen
Thomas Christensen
Jørn Lund (kasserer)
Jørn Hedin

Administrator Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Revision Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lyshøjgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

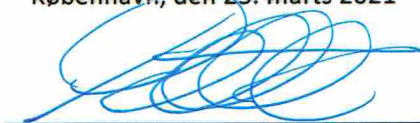
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 25. marts 2021



Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 25. marts 2021



Karina Lindahl



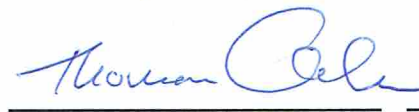
Stig Bruun
(formand)



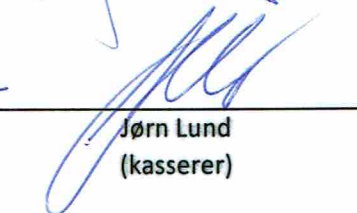
Jens Reggelsen



Jan Olsen



Thomas Christensen



Jørn Lund
(kasserer)



Jørn Hedin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøjgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 27 - 28 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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.

København, den 25. marts 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyshøjgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under skyldige omkostninger.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Eventuel 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.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsmidler:

Vaskerianlæg er optaget til anskaffelsessummen og afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer:

Obligationer indregnes ved anskaffelsen til anskaffelsespris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes obligationer til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	5.707.000	Boligafgift, ordinær	5.706.756	5.706.756
	1.556.000	Boligafgift, opkrævet til altaner	1.556.388	1.556.388
	300.000	Leje, beboelse	300.821	297.200
	-37.000	- Hensat til GI	-37.191	-36.708
	345.000	Antennebidrag	329.657	337.854
	30.000	Gebyr ved overdragelser	35.000	47.000
	80.000	Renteindtægter, obligationer	57.018	99.632
	10.000	Øvrige indtægter	29.343	58.860
	<u>7.991.000</u>	Indtægter i alt	<u>7.977.792</u>	<u>8.066.982</u>
		OMKOSTNINGER:		
	927.000	Prioritetsrenter	777.707	949.482
	0	Bankrenter	43.589	0
	1.103.000	Grundskyld	1.102.912	1.042.450
	316.000	Dagrenovation	315.981	292.011
	540.000	Vandforbrug	554.590	502.179
	250.000	Forsikringer	249.817	245.682
	52.000	Elforbrug	48.035	51.835
	555.000	Varmemesterservice	559.225	545.847
1	850.000	Renholdelse	864.062	898.439
	345.000	Antenneudgifter	328.371	338.712
2	1.100.000	Reparation og vedligeholdelse	843.229	509.632
3	500.000	Altanrenovering	69.933	319.476
4	0	Sikkerhedsdøre	1.973.075	0
	22.000	Indvendig vedligeholdelse	21.735	21.735
	196.000	Administrationshonorar	195.897	192.020
	50.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	50.500	50.000
5	400.000	Andre honorarer	327.084	289.915
6	150.000	Møde- og foreningsomkostninger	140.737	109.392
	50.000	Vaskeri, nettoudgift	61.994	40.616
	20.000	Tomgang leje og varme	0	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>7.426.500</u>	Omkostninger i alt	<u>8.528.473</u>	<u>6.399.423</u>
	<u>564.500</u>	Driftsresultat	<u>-550.681</u>	<u>1.667.559</u>
		Resultatdisponering:		
	962.000	Afdrag på prioritetsgæld	804.975	940.638
	1.556.000	Reserveret til altaner	1.556.388	1.556.388
	<u>-1.953.500</u>	Overført resultat	<u>-2.912.044</u>	<u>-829.467</u>
	<u>564.500</u>	Disponeret i alt	<u>-550.681</u>	<u>1.667.559</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
7	Ejendommens værdi	<u>310.100.000</u>	<u>297.300.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 179.071.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>310.100.000</u>	<u>297.300.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	14.434	0
	Tilgodehavende vurdering, el- og vvs syn andele til salg	38.841	63.690
	Tilgodehavende udlæg elforbrug	167	0
	Forudbetalte omkostninger	342.272	331.373
	Afsluttet varmeregnskab	0	6.851
	Grundejernes investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	123.615	
	Renter	526	
	Årets hensættelse til GI	<u>37.191</u>	
	Tilgodehavender	<u>557.046</u>	<u>525.529</u>
8	Obligationer, til kursværdi	<u>1.393.007</u>	<u>2.147.336</u>
	Værdipapirer	<u>1.393.007</u>	<u>2.147.336</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	7.059.283	24.999.415
	Danske Bank, checkkonto	7.255	6.851
	Advokat, klientkonto	4.090	10.000
	Bestyrelseskasse	<u>126</u>	<u>16</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.070.754</u>	<u>25.016.282</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.020.807</u>	<u>27.689.147</u>
	Aktiver i alt	<u><u>319.120.807</u></u>	<u><u>324.989.147</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2020 kr.	2019 kr.
9	Egenkapital før reserver	<u>237.781.500</u>	<u>233.458.200</u>
	Reserver:		
	Reserveret/opkrævet til altaner	17.519.760	15.963.372
	Reserveret til altanrenovering	32.480.240	0
	Reserveret til værdiregulering/vedligeholdelse	<u>3.152.334</u>	<u>29.444.181</u>
	Reserver i alt	<u>53.152.334</u>	<u>45.407.553</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>290.933.834</u>	<u>278.865.753</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>161.332</u>	<u>123.615</u>
10	Prioritetsgæld, kursværdi	24.938.254	37.762.067
	Forudbetalt boligafgift m.v.	41.132	8.085
	Igangværende handler og afregning fraflyttere	1.295.914	6.677.517
	Deposita og fast forudbetalt leje	142.597	137.863
	Indvendig vedligeholdelse	228.745	207.010
	Internetforening:		
	Saldo 1. januar	525.854	
	Indtægter, indbetalt af brugerne	160.000	
	Udgifter, TDC, Netgroup og vedligehold	<u>-131.904</u>	525.854
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	816.377	
	Afholdte udgifter	<u>-459.505</u>	356.872
	Skyldige omkostninger	<u>468.177</u>	<u>330.555</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.025.641</u>	<u>45.999.779</u>
	Passiver i alt	<u><u>319.120.807</u></u>	<u><u>324.989.147</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Diverse rengøring, hoveddøre, kontorer, tørreloft, gårdtoiletter m.v.	99.710	215.019
Fællesrum, bortkørsels af effekter	11.055	21.427
Gårdmænd, service	260.556	233.981
Rengøring og desinficering af skraldebøtter, hovedrengøring	53.153	7.500
Trappevask inkl. hovedrengøring af trapper	359.344	348.359
Vinduespolering	80.244	72.153
	<u>864.062</u>	<u>898.439</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, nye gadelamper, nyt dørnæg og udskiftet kontrolbox	120.200	64.803
Faldstammer, spuling samt rensning af Wc faldstamme	24.762	14.597
Glarmester, justering og smørelse på altandøre	30.479	25.692
Gård, reparation af legeplads og beplantning	22.225	45.762
Låsesmed, nyt nøgleskab, nyt dæmpingsbeslag mv.	49.751	21.725
Maler, maling af trapper og malerarbejde efter vandskade	125.039	6.000
Materialer og småanskaffelser, falck service brandmateriel	5.252	18.980
Murer, indmurering af låge og reparation af badeværelse	7.144	39.938
Skadedyrsbekæmpelse, sprøjtebehandlinger af skægkræ	175.400	19.125
Tømrer og snedker, lukning af dørhul	24.543	560
Varmeanlæg, udskiftet varme pumpe og rens af beholder	112.934	115.540
Varmemåler, brunata service besøg samt udskiftning	1.399	6.921
VVS, svejse og afisolering i fyrrum og nyt pressrør	144.101	129.989
	<u>843.229</u>	<u>509.632</u>
Note 3 - Altanrenovering:		
BK Consult, honorar, vedr. nedfalden altanværn	0	19.683
Haslev-Hansen Entreprise ApS, fastgørelse af altaner	0	157.145
Plan 1, planlægning, styring m.v.	69.933	142.500
Vester kopi, tegning m.v.	0	148
	<u>69.933</u>	<u>319.476</u>
Note 4 - Sikkerhedsdøre:		
NSF byggeentreprise	1.881.075	0
BK consult	92.000	0
	<u>1.973.075</u>	<u>0</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, håndtering af forbedringsforhøjelse	3.125	0
Administrator, indberetning af Skat	1.000	1.000
Advokatomkostninger klientkonto	5.910	0
Bestyrelseshonorar	220.000	215.000
Brunata, varmeregnskabshonorar	42.909	41.865
Carsten Kirstein, salær vedr. reguleringsklausul ved andeloverdragelse	6.000	0
Redmark, deltagelse på generalforsamling	4.000	3.750
Redmark, ekstra udkast årsrapport 2019	2.500	0
Tekisk rådgivning	11.640	0
Valuarvurdering	30.000	28.300
	<u>327.084</u>	<u>289.915</u>

Note 6 - Møde- og foreningsomkostninger:

ABF kontingent	15.708	15.295
Falck abonnement	46.598	45.259
Gebyrer, inkl. multidata	22.548	23.478
Kontorartikler, papirer, tape	32.296	1.255
Mødeudgifter	11.828	14.249
Porto	4.919	3.896
Telefon	6.840	5.960
	<u>140.737</u>	<u>109.392</u>

Afskrivning vakseri:

	Anskaffel- sessum	Saldo 1/1 2020	Årets afskrivning	Saldo 31/12 2020
Vaskemaskine anskaffet 2016	46.766	9.352	9.352	0
Vaskemaskine anskaffet 2017	74.648	29.858	14.930	14.928
Vaskemaskine anskaffet 2019	49.288	39.430	9.858	29.572
Tørretumbler anskaffet 2020	53.625	0	10.725	42.900
Vaskemaskine anskaffet 2020	173.875	0	34.775	139.100
	<u>398.202</u>	<u>78.640</u>	<u>79.640</u>	<u>226.500</u>

Noter

	kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	9.500.000
Tilgang før 2003	10.103.787
Tilgang 2004, internet kabling	517.182
Tilgang 2005, internet kabling, rest	583.119
Tilgang 2013, udskiftning af tag, anslået værdi	5.346.692
	26.050.780
 Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2020	271.170.580
Årets op-/nedskrivning til valuarvurdering	12.878.640
	284.049.220
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	310.100.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 11. marts 2021 af ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere, Scherfigdvej 1, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,5%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyse som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 260.100.000 eller 377.500.000.

Valuarvurderingen kan ikke fastholdes jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 idet den ikke er foretaget inden 1. juli 2020. Vedtages der en andelsværdi på baggrund af denne valuarvurdering vil foreningen ikke sidenhen kunne fastholde tidligere valuarvurdering.

	2020 kr.	2019 kr.
Note 8 - Obligationer, til kursværdi:		
Realkredit Danmark 3%	965.998	1.554.857
Realkredit Danmark 4%	192.834	279.568
Realkredit Danmark 5%	170.410	221.941
Nykredit 5%	63.765	90.970
	1.393.007	2.147.336

Noter

	kr.
Note 9 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Andele pr. 1. januar 2020	14.411 m ² á kr. 273,23
	3.937.517
	3.937.517
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2020	271.170.580
Årets op-/nedskrivning til valuarvurdering	12.878.640
	284.049.220
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	-396.492
Årets kursregulering	142.863
	-253.629
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	-41.253.405
Kursregulering, værdipapirer	-51.466
Årets afdrag prioritetsgæld	804.975
Delindfrielse, kurstab	-124.775
Overført resultat	-2.912.044
Regulering vaskeri	-226.500
Reserveret til altanrenovering	-32.480.240
Regulering af reserve til værdiregulering	26.291.847
	-49.951.608
Egenkapital i alt	237.781.500

Note 10 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Deind- frielse	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	37.365.575	11.875.975	804.975	24.684.625	24.938.254
	37.365.575	11.875.975	804.975	24.684.625	24.938.254

a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0816%, udløber i 2048

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser, tinglyst afgiftpantebrev, på i alt kr. 3.397.000. Herudover anden hæftelse kr. 3.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 310.100.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1, og stk. 2 hæfter andelshaverne for gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 12 - Forsikringsforhold:

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring gennem ABF.

kr.

Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i If Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos bestyrelsen.

Egenkapital før reserver ifølge balancen		=	<u>237.781.500</u>
Andelenes areal i m ² jfr. BBR			<u>14.411</u>
Andelskronens værdi	<u>237.781.500</u>	=	<u>16.500,00</u>
	14.411		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 16.200,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 16.500,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 16.718,74.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16.500,00:

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	1.976.400	2.013.000
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	955.800	973.500
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	1.020.600	1.039.500
005 - Lyshøj Allé 10, 2.	122	1.976.400	2.013.000
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	1.020.600	1.039.500
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	1.976.400	2.013.000
011 - Lyshøj Allé 12, st.	61	988.200	1.006.500
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	972.000	990.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2.	121	1.960.200	1.996.500
018 - Lyshøj Allé 12, 3.	60	972.000	990.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	1.976.400	2.013.000
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	972.000	990.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	972.000	990.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	988.200	1.006.500
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	1.976.400	2.013.000
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	1.960.200	1.996.500
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	1.976.400	2.013.000
transport	1.521	24.640.200	25.096.500

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.521	24.640.200	25.096.500
032 - Overskousvej 10, st.	136	2.203.200	2.244.000
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	1.279.800	1.303.500
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.846.800	1.881.000
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	1.279.800	1.303.500
038 - Overskousvej 10, 3.	138	2.235.600	2.277.000
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	1.279.800	1.303.500
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.895.400	1.930.500
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.895.400	1.930.500
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	988.200	1.006.500
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.846.800	1.881.000
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	907.200	924.000
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	988.200	1.006.500
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	988.200	1.006.500
053 - Overskousvej 14, 1.	122	1.976.400	2.013.000
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	988.200	1.006.500
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	988.200	1.006.500
057 - Overskousvej 14, 3.	122	1.976.400	2.013.000
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	988.200	1.006.500
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	988.200	1.006.500
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	988.200	1.006.500
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	988.200	1.006.500
064 - Overskousvej 16, 1.	61	988.200	1.006.500
066 - Overskousvej 16, 2.	61	988.200	1.006.500
068 - Overskousvej 16, 3.	122	1.976.400	2.013.000
070 - Overskousvej 16, 4.	122	1.976.400	2.013.000
072 - Overskousvej 18, st.	122	1.976.400	2.013.000
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	988.200	1.006.500
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	1.976.400	2.013.000
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	988.200	1.006.500
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	1.976.400	2.013.000
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	988.200	1.006.500
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	988.200	1.006.500
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	988.200	1.006.500
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	988.200	1.006.500
082 - Overskousvej 20, st.	71	1.150.200	1.171.500
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	1.992.600	2.029.500
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	1.150.200	1.171.500
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	1.101.600	1.122.000
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	1.150.200	1.171.500
088 - Overskousvej 20, 3.	139	2.251.800	2.293.500
transport	4.984	80.740.800	82.236.000

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	4.984	80.740.800	82.236.000
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	1.101.600	1.122.000
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	1.150.200	1.171.500
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	2.154.600	2.194.500
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	1.182.600	1.204.500
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	1.182.600	1.204.500
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	1.182.600	1.204.500
095 - Overskousvej 9, 2.	146	2.365.200	2.409.000
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	1.182.600	1.204.500
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	1.182.600	1.204.500
099 - Overskousvej 9, 4.	146	2.365.200	2.409.000
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	972.000	990.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	972.000	990.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	972.000	990.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	972.000	990.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.944.000	1.980.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	972.000	990.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	972.000	990.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.944.000	1.980.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	972.000	990.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	972.000	990.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	972.000	990.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	972.000	990.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	972.000	990.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	972.000	990.000
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	972.000	990.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	972.000	990.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	972.000	990.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.944.000	1.980.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	972.000	990.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	972.000	990.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.944.000	1.980.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.944.000	1.980.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	972.000	990.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	972.000	990.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	972.000	990.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	972.000	990.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	972.000	990.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	972.000	990.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	972.000	990.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	972.000	990.000
transport	8.013	129.810.600	132.214.500

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.013	129.810.600	132.214.500
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.944.000	1.980.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	972.000	990.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	972.000	990.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	1.198.800	1.221.000
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	1.182.600	1.204.500
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	1.198.800	1.221.000
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	1.198.800	1.221.000
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	1.198.800	1.221.000
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	1.198.800	1.221.000
148 - Overskousvej 19, 3.	148	2.397.600	2.442.000
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	1.198.800	1.221.000
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	1.198.800	1.221.000
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	1.134.000	1.155.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	2.203.200	2.244.000
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	2.316.600	2.359.500
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	2.203.200	2.244.000
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	1.344.600	1.369.500
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	1.231.200	1.254.000
158 - Bredahlsvej 10, 3.	143	2.316.600	2.359.500
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	1.231.200	1.254.000
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	2.316.600	2.359.500
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	972.000	990.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	972.000	990.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	972.000	990.000
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	972.000	990.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.944.000	1.980.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	972.000	990.000
170 - Bredahlsvej 12, 4.	120	1.944.000	1.980.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	972.000	990.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	972.000	990.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.944.000	1.980.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	972.000	990.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	972.000	990.000
177 - Bredahlsvej 14, 3.	120	1.944.000	1.980.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	972.000	990.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	972.000	990.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	972.000	990.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	972.000	990.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	972.000	990.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	972.000	990.000
transport	11.378	184.323.600	187.737.000

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	11.378	184.323.600	187.737.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	972.000	990.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	972.000	990.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	972.000	990.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.944.000	1.980.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	972.000	990.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	972.000	990.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	972.000	990.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	972.000	990.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	972.000	990.000
198 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.944.000	1.980.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	972.000	990.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	972.000	990.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.620.000	1.650.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	2.106.000	2.145.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	923.400	940.500
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	2.025.000	2.062.500
210 - Bredahlsvej 20, 4.	125	2.025.000	2.062.500
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	2.219.400	2.260.500
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	972.000	990.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	972.000	990.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	891.000	907.500
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	972.000	990.000
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	891.000	907.500
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	972.000	990.000
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	891.000	907.500
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	1.976.400	2.013.000
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1.	122	1.976.400	2.013.000
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	988.200	1.006.500
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	988.200	1.006.500
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	988.200	1.006.500
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	988.200	1.006.500
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	988.200	1.006.500
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	988.200	1.006.500
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	1.198.800	1.221.000
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	988.200	1.006.500
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	988.200	1.006.500
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	1.004.400	1.023.000
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	1.992.600	2.029.500
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	1.992.600	2.029.500
	<u>14.411</u>	<u>233.458.200</u>	<u>237.781.500</u>

Noter

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 8 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	179	14.411	14.411	14.411
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	483	483	483
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	187	14.894	14.894	14.894

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

Sæt kryds		Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1938

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	310.100.000	20.820
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.152.334	3.569

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

Note 15 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	504
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	21

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	164	116	-38

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.319
K3	Teknisk andelsværdi	17.819

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	34	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	21	137
M3	Vedligeholdelse i alt	28	56	194

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

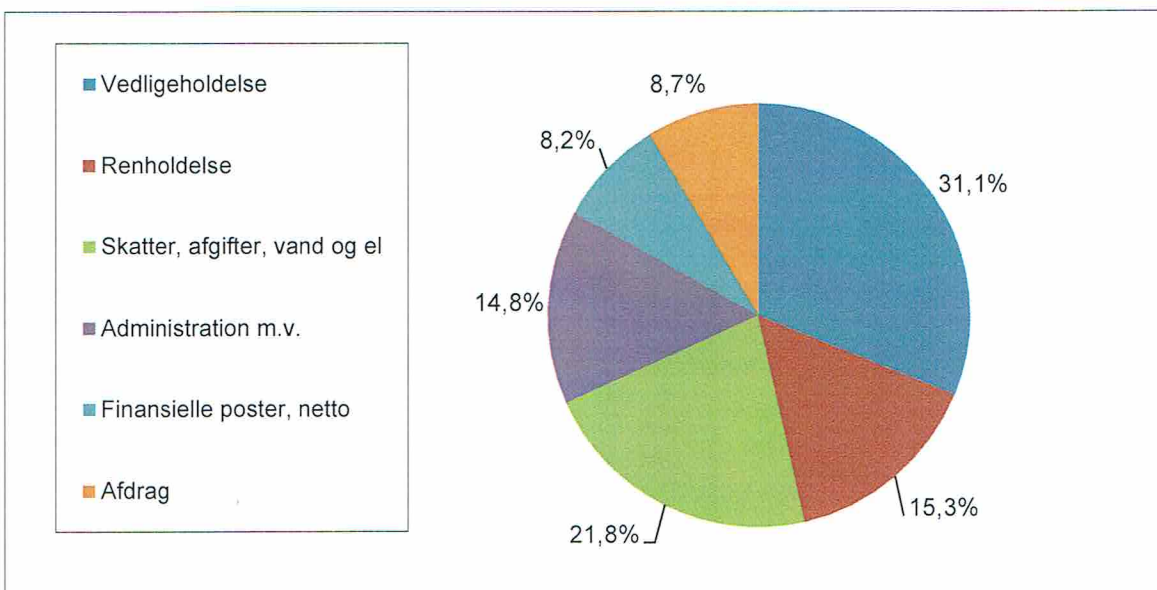
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	78	65	56

Note 15 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.426	12.023
Valuarvurdering	21.518	20.820
Anskaffelsessum (kostpris)	1.808	1.749
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.319	1.276
Foreslået andelsværdi	16.500	15.965
Reserver uden for andelsværdi	3.688	3.569
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		621
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		31,1
Renholdelse		15,3
Skatter, afgifter, vand og el		21,8
Administration m.v.		14,8
Finansielle poster, netto		8,2
Afdrag		8,7
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lyshøjgård
Bilag 4 til årsrapporten for 2020

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	310.100.000	20.820
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.152.334	3.569

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	504

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.319
K3	Teknisk andelsværdi	17.819

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift, ordinær	5.706.756	5.707.000	5.707.000	5.707.000	5.707.000
Boligafgift, opkrævet til altaner	1.556.388	1.556.000	1.556.000	1.556.000	1.556.000
Leje, beboelse	300.821	300.000	300.000	300.000	300.000
- Hensat til GI	-37.191	-37.200	-37.200	-37.200	-37.200
Antennebidrag	329.657	333.000	338.000	343.000	348.000
Gebyr ved overdragelser	35.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Renteindtægter, obligationer	57.018	40.000	20.000	0	0
Øvrige indtægter	29.343	10.000	10.000	10.000	10.000
Indtægter i alt	7.977.792	7.938.800	7.923.800	7.908.800	7.913.800
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter	777.707	611.000	595.000	577.000	560.000
Bankrenter	43.589	50.000	50.000	50.000	50.000
Grundskyld	1.102.912	1.164.000	1.181.000	1.199.000	1.217.000
Dagrenovation	315.981	340.000	345.000	350.000	355.000
Vandforbrug	554.590	555.000	563.000	571.000	580.000
Forsikringer	249.817	254.000	258.000	262.000	266.000
Elforbrug	48.035	49.000	50.000	51.000	52.000
Varmemesterservice	559.225	560.000	568.000	577.000	586.000
Renholdelse	864.062	850.000	863.000	876.000	889.000
Antenneudgifter	328.371	333.000	338.000	343.000	348.000
Reparation og vedligeholdelse	843.229	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Opgangsdøre og låsesystemer	0	1.500.000	0	0	0
Altanrenovering	69.933	500.000	0	0	0
Sikkerhedsdøre	1.973.075	0	0	0	0
Indvendig vedligeholdelse	21.735	22.000	22.000	22.000	22.000
Administrationshonorar	195.897	200.000	204.000	208.000	212.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	50.500	51.000	51.500	52.000	52.500
Andre honorarer	327.084	400.000	400.000	400.000	400.000
Møde- og foreningsomkostninger	140.737	150.000	150.000	150.000	150.000
Vaskeri, nettoudgift	61.994	50.000	50.000	50.000	50.000
Tomgang leje og varme	0	20.000	20.000	20.000	20.000
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	8.528.473	8.759.000	6.808.500	6.858.000	6.909.500
Driftsresultat	-550.681	-820.200	1.115.300	1.050.800	1.004.300
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	804.975	665.000	679.000	693.000	708.000
Reserveret til altaner	1.556.388	1.556.000	1.556.000	1.556.000	1.556.000
Overført resultat	-2.912.044	-3.041.200	-1.119.700	-1.198.200	-1.259.700
Disponeret i alt	-550.681	-820.200	1.115.300	1.050.800	1.004.300
Likviditetsforskydning		-1.485.200	436.300	357.800	296.300
Likviditet primo		6.700.000	5.214.800	5.651.100	6.008.900
Likviditet ultimo	6.700.000	5.214.800	5.651.100	6.008.900	6.305.200
<i>Heraf indbetaling til altanrenovering</i>	<i>17.520.000</i>	<i>19.076.000</i>	<i>20.632.000</i>	<i>22.188.000</i>	<i>23.744.000</i>

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2021

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgift, ordinær.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgift, opkrævet til altaner.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

Hensat til GI er opgjort ud fra at der ikke afholdes nok vedligeholdelsesudgifter til §18 går i minus, fuld hensættelse.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, ud der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2020.