

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård**

Årsrapport for 2019
(37. regnskabsår)

Budget for 2020

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

Godkendt på generalforsamling, den *24-8-2020*



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 - 21
Nøgleoplysninger	22 - 24
Bilag 4	25
Budget for 2020 og prognoser for 2021 - 2023	26 - 27

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
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lyshøjgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 18. marts 2020



Cobblestone A/S

Bestyrelsen:


København, den 18. marts 2020



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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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. Budgetet i resultatopgørelsen og budget på side 26 - 27 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. 11, 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 noteoplysningerne, 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 18. marts 2020

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. 11, § 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 fremtidig 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 anskaffessummen og afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 modsvares 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvares 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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 16 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	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 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
	290.000	Leje, beboelse	297.200	294.250
	-37.000	- Hensat til GI	-36.708	-36.225
	306.000	Antennebidrag	337.854	299.880
	30.000	Gebyr ved overdragelser	47.000	53.000
	150.000	Renteindtægter, obligationer	99.632	182.556
	10.000	Øvrige indtægter	58.860	47.176
	<u>8.012.000</u>	Indtægter i alt	<u>8.066.982</u>	<u>8.103.781</u>
		OMKOSTNINGER:		
	990.000	Prioritetsrenter	949.482	1.018.637
	1.042.000	Grundskyld	1.042.450	988.105
	292.000	Dagrenovation	292.011	287.173
	500.000	Vandforbrug	502.179	485.947
	290.000	Forsikringer	245.682	261.419
	52.000	Elforbrug	51.835	50.243
	535.000	Varmemesterservice	545.847	534.268
1	710.000	Renholdelse	898.439	706.910
	306.000	Antenneudgifter	338.712	302.933
2	900.000	Reparation og vedligeholdelse	509.632	344.403
3	200.000	Altanrenovering	319.476	71.353
	22.000	Indvendig vedligeholdelse	21.735	21.735
	191.000	Administrationshonorar	192.020	187.245
	50.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	50.000	55.500
4	400.000	Andre honorarer	289.915	296.846
5	150.000	Møde- og foreningsomkostninger	109.392	149.093
6	25.000	Vaskeri (- = overskud)	40.616	-20.313
	20.000	Tomgang leje og varme	0	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>6.675.000</u>	Omkostninger i alt	<u>6.399.423</u>	<u>5.741.497</u>
	<u>1.337.000</u>	Driftsresultat	<u>1.667.559</u>	<u>2.362.284</u>
		Resultatdisponering:		
	1.212.000	Afdrag på prioritetsgæld	940.638	1.126.395
	1.556.000	Reserveret til altaner	1.556.388	1.556.388
	<u>-1.431.000</u>	Overført resultat	<u>-829.467</u>	<u>-320.499</u>
	<u>1.337.000</u>	Disponeret i alt	<u>1.667.559</u>	<u>2.362.284</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
7	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	288.500.000	285.500.000
	Køb af vaskemaskine	49.288	0
8	Afskrivning vaskeri	-34.141	-69.091
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>8.784.853</u>	<u>3.069.091</u>
	Ejendommens værdi	<u>297.300.000</u>	<u>288.500.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 179.071.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>297.300.000</u>	<u>288.500.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	2.614
	Tilgodehavende vurdering, el- og vvs syn andele til salg	63.690	66.145
	Andre tilgodehavender	0	37.822
	Forudbetalte omkostninger	331.373	328.576
	Afsluttet varmeregnskab	6.851	0
	Igangværende forsikringssag	0	29.075
	Grundejernes investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	86.564	
	Renter	343	
	Årets hensættelse til GI	<u>36.708</u>	<u>86.564</u>
	Tilgodehavender	<u>525.529</u>	<u>550.796</u>
9	Obligationer, til kursværdi	<u>2.147.336</u>	<u>3.955.822</u>
	Værdipapirer	<u>2.147.336</u>	<u>3.955.822</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	24.999.415	22.964.826
	Danske Bank, checkkonto	6.851	11.843
	Advokat, klientkonto	10.000	10.000
	Bestyrelseskasse	<u>16</u>	<u>909</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.016.282</u>	<u>22.987.578</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.689.147</u>	<u>27.494.196</u>
	Aktiver i alt	<u><u>324.989.147</u></u>	<u><u>315.994.196</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2019 kr.	2018 kr.
10	Egenkapital før reserver	<u>233.458.200</u>	<u>229.134.900</u>
	Reserver:		
	Reserveret/opkrævet til altaner	15.963.372	14.406.984
	Reserveret til værdiregulering/vedligeholdelse	<u>29.444.181</u>	<u>25.125.983</u>
	Reserver i alt	<u>45.407.553</u>	<u>39.532.967</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>278.865.753</u>	<u>268.667.867</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>123.615</u>	<u>86.564</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	37.762.067	38.605.414
	Forudbetalt boligafgift m.v.	8.085	12.758
	Deposita og fast forudbetalt leje	137.863	134.760
	Indvendig vedligeholdelse	207.010	186.124
	Internetforening:		
	Saldo 1. januar	468.603	
	Indtægter, indbetalt af brugerne	162.800	
	Udgifter, TDC og Netgroup	<u>-105.549</u>	468.603
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	831.071	
	Afholdte udgifter	<u>-480.243</u>	387.844
	Uafregnede handler	6.677.517	7.111.361
	Skyldige omkostninger	<u>330.555</u>	<u>332.901</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.999.779</u>	<u>47.239.765</u>
	Passiver i alt	<u><u>324.989.147</u></u>	<u><u>315.994.196</u></u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
16	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Diverse rengøring, hoveddøre, kontorer, tørreloft, gårdtoiletter m.v.	215.019	85.730
Fællesrum, bortkørsels af effekter	21.427	0
Gårdmænd, service	233.981	229.468
Rengøring og desinficering af skraldebøtter	7.500	0
Trappevask inkl. hovedrengøring af trapper	348.359	332.686
Vinduespolering	72.153	59.026
	<u>898.439</u>	<u>706.910</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, reparation dørtелефonanlæg, udskiftning af gårdlamper m.v	64.803	38.309
Faldstammer, reparationer af faldstammer	14.597	32.938
Glarmester, reparation af altandøre og vinduer	25.692	23.582
Gård, sandkasser, sand og hyndeboks m.v.	45.762	11.854
Låsesmed, nøgler, dørpumpe, navneskilte m.v.	21.725	14.470
Maler, maling efter udskiftning af rør	6.000	4.875
Materialer og småanskaffelser, inkl. Falck pulver m.v.	18.980	27.861
Murer, reparation af kælderskakter	39.938	10.725
Skadedyrsbekæmpelse, sprøjtning mod husklanner	19.125	31.875
Tømrer og snedker, inspektion af hoveddør	560	1.206
Varmeanlæg, beholderrensning, serviceaftale	115.540	43.800
Varmemåler, fejlsøgning	6.921	1.293
VVS, udskiftning koldtvandsrør og radiator m.v.	129.989	101.615
	<u>509.632</u>	<u>344.403</u>
Note 3 - Altanrenovering:		
Krydsrum arkitekter honorar	0	23.750
Københavns kommune gebyr for byggesagsbehandling	0	37.753
Bertelsen & Scheving, honorar	0	9.850
Plan 1, planlægning, styring m.v.	142.500	0
Haslev-Hansen Entreprise ApS, fastgørelse af altaner	157.145	0
BK Consult, honorar, vedr. nedfalden altanværn	19.683	0
Vester kopi, tegning m.v.	148	0
	<u>319.476</u>	<u>71.353</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Administrator, forberedelse og deltagelse i ordinær generalforsamling	0	17.500
Administrator, indberetning af Skat	1.000	0
Bestyrelshonorar	215.000	205.000
Brunata, varmeregnskabshonorar	41.865	40.846
Revisor, deltagelse på generalforsamling	3.750	5.000
Valuarvurdering	28.300	28.500
	<u>289.915</u>	<u>296.846</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 5 - Møde- og foreningsomkostninger:		
ABF kontingent	15.295	14.745
Falck abonnement	45.259	43.792
Halloween	0	1.477
Gebyrer, inkl. multidata	23.478	22.086
Kontorartikler, papirer, tape	1.255	39.599
Mødeudgifter	14.249	11.389
Porto	3.896	8.117
Repræsentation, gaver	0	748
Telefon	5.960	7.140
	<u>109.392</u>	<u>149.093</u>
Note 6 - Vaskeri (- = overskud):		
Elforbrug	40.899	13.224
Sæbe, afkalker m.v.	61.068	39.414
Rengøring og vinduespolering	50.086	49.156
Reparation og service, inkl. materialer	28.162	30.635
Afskrivning vaskeri, jfr. note 8	34.141	69.091
	<u>214.356</u>	<u>201.520</u>
Vaskeriindtægter, beboere og varmemester	<u>-173.740</u>	<u>-221.833</u>
Overskud drift vaskeri	<u>40.616</u>	<u>-20.313</u>

Note 7 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 11. marts 2020 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 lovlig 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. 249.000.000 eller 362.000.000.

Note 8 - Afskrivning vaskeri:

	Anskaffel- sessum	Saldo 1/1 2019	Årets afskrivning	Saldo 31/12 2019
Vaskemaskine anskaffet 2016	46.766	18.705	9.353	9.352
Vaskemaskine anskaffet 2017	74.648	44.788	14.930	29.858
Vaskemaskine anskaffet 2019	49.288	0	9.858	39.430
	<u>170.702</u>	<u>63.493</u>	<u>34.141</u>	<u>78.640</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.	
Note 9 - Obligationer, til kursværdi:			
Realkredit Danmark 3%	1.554.857	3.117.142	
Realkredit Danmark 4%	279.568	391.892	
Realkredit Danmark 5%	221.941	317.017	
Nykredit 5%	90.970	129.771	
	<u>2.147.336</u>	<u>3.955.822</u>	
		<u>kr.</u>	
Note 10 - Egenkapital:			
Andelskapital:			
Andele pr. 1. januar 2019	14.411 m ² á kr. 273,23	3.937.517	
		<u>3.937.517</u>	
Opskrivningsfond, ejendom:			
Saldo 1. januar 2019		262.385.727	
Opskrivning til valuarvurdering		8.784.853	
		<u>271.170.580</u>	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:			
Saldo 1. januar 2019		-299.201	
Årets kursregulering		-97.291	
		<u>-396.492</u>	
Overført resultat m.v.:			
Saldo 1. januar 2019		-36.889.143	
Kursregulering, værdipapirer		-157.235	
Årets afdrag prioritetsgæld		940.638	
Overført resultat		-829.467	
Regulering af reserve til værdiregulering		-4.318.198	
		<u>-41.253.405</u>	
Egenkapital i alt		233.458.200	
Note 11 - Prioritetsgæld:			
	Restgæld	Restgæld	Kursværdi
	1/1 2019	Afdrag	31/12 2019
	38.306.213	940.638	37.365.575
a)	<u>38.306.213</u>	<u>940.638</u>	<u>37.762.067</u>
	<u>38.306.213</u>	<u>940.638</u>	<u>37.762.067</u>
a)	RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0816%, udløber i 2048		

Noter

Note 12 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 297.300.000.

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

Note 13 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring gennem ABF.

kr.

Note 14 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>233.458.200</u>
Andelenes areal i m ² jfr. BBR		<u>14.411</u>
Andelskronens værdi	<u>233.458.200</u> =	<u>16.200,00</u>
	14.411	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 15.900,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 16.200,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 18.243,17.

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16.200,00:

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	1.939.800	1.976.400
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	938.100	955.800
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	1.001.700	1.020.600
005 - Lyshøj Allé 10, 2.	122	1.939.800	1.976.400
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	1.001.700	1.020.600
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	1.939.800	1.976.400
011 - Lyshøj Allé 12, st.	61	969.900	988.200
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	954.000	972.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2.	121	1.923.900	1.960.200
018 - Lyshøj Allé 12, 3.	60	954.000	972.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	1.939.800	1.976.400
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	954.000	972.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	954.000	972.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	969.900	988.200
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	1.939.800	1.976.400
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	1.923.900	1.960.200
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	1.939.800	1.976.400
032 - Overskousvej 10, st.	136	2.162.400	2.203.200
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	1.256.100	1.279.800
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.812.600	1.846.800
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	1.256.100	1.279.800
038 - Overskousvej 10, 3.	138	2.194.200	2.235.600
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	1.256.100	1.279.800
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.860.300	1.895.400
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.860.300	1.895.400
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	969.900	988.200
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.812.600	1.846.800
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	890.400	907.200
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	969.900	988.200
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	969.900	988.200
053 - Overskousvej 14, 1.	122	1.939.800	1.976.400
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	969.900	988.200
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	969.900	988.200
057 - Overskousvej 14, 3.	122	1.939.800	1.976.400
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	969.900	988.200
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	969.900	988.200
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	969.900	988.200
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	969.900	988.200
064 - Overskousvej 16, 1.	61	969.900	988.200
066 - Overskousvej 16, 2.	61	969.900	988.200
068 - Overskousvej 16, 3.	122	1.939.800	1.976.400
transport	3.587	57.033.300	58.109.400

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.587	57.033.300	58.109.400
070 - Overskousvej 16, 4.	122	1.939.800	1.976.400
072 - Overskousvej 18, st.	122	1.939.800	1.976.400
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	969.900	988.200
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	1.939.800	1.976.400
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	969.900	988.200
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	1.939.800	1.976.400
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	969.900	988.200
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	969.900	988.200
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	969.900	988.200
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	969.900	988.200
082 - Overskousvej 20, st.	71	1.128.900	1.150.200
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	1.955.700	1.992.600
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	1.128.900	1.150.200
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	1.081.200	1.101.600
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	1.128.900	1.150.200
088 - Overskousvej 20, 3.	139	2.210.100	2.251.800
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	1.081.200	1.101.600
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	1.128.900	1.150.200
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	2.114.700	2.154.600
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	1.160.700	1.182.600
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	1.160.700	1.182.600
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	1.160.700	1.182.600
095 - Overskousvej 9, 2.	146	2.321.400	2.365.200
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	1.160.700	1.182.600
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	1.160.700	1.182.600
099 - Overskousvej 9, 4.	146	2.321.400	2.365.200
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	954.000	972.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	954.000	972.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	954.000	972.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	954.000	972.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.908.000	1.944.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	954.000	972.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	954.000	972.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.908.000	1.944.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	954.000	972.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	954.000	972.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	954.000	972.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	954.000	972.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	954.000	972.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	954.000	972.000
transport	6.873	109.280.700	111.342.600

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.873	109.280.700	111.342.600
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	954.000	972.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	954.000	972.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	954.000	972.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.908.000	1.944.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	954.000	972.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	954.000	972.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.908.000	1.944.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.908.000	1.944.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	954.000	972.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	954.000	972.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	954.000	972.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	954.000	972.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	954.000	972.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	954.000	972.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	954.000	972.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	954.000	972.000
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.908.000	1.944.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	954.000	972.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	954.000	972.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	1.176.600	1.198.800
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	1.160.700	1.182.600
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	1.176.600	1.198.800
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	1.176.600	1.198.800
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	1.176.600	1.198.800
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	1.176.600	1.198.800
148 - Overskousvej 19, 3.	148	2.353.200	2.397.600
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	1.176.600	1.198.800
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	1.176.600	1.198.800
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	1.113.000	1.134.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	2.162.400	2.203.200
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	2.273.700	2.316.600
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	2.162.400	2.203.200
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	1.319.700	1.344.600
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	1.208.400	1.231.200
158 - Bredahlsvej 10, 3.	143	2.273.700	2.316.600
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	1.208.400	1.231.200
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	2.273.700	2.316.600
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	954.000	972.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	954.000	972.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	954.000	972.000
transport	10.178	161.830.200	164.883.600

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	10.178	161.830.200	164.883.600
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	954.000	972.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.908.000	1.944.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	954.000	972.000
170 - Bredahlsvej 12, 4.	120	1.908.000	1.944.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	954.000	972.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	954.000	972.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.908.000	1.944.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	954.000	972.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	954.000	972.000
177 - Bredahlsvej 14, 3.	120	1.908.000	1.944.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	954.000	972.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	954.000	972.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	954.000	972.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	954.000	972.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	954.000	972.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	954.000	972.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	954.000	972.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	954.000	972.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	954.000	972.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.908.000	1.944.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	954.000	972.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	954.000	972.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	954.000	972.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	954.000	972.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	954.000	972.000
198 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.908.000	1.944.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	954.000	972.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	954.000	972.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.590.000	1.620.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	2.067.000	2.106.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	906.300	923.400
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	1.987.500	2.025.000
210 - Bredahlsvej 20, 4.	125	1.987.500	2.025.000
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	2.178.300	2.219.400
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	954.000	972.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	954.000	972.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	874.500	891.000
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	954.000	972.000
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	874.500	891.000
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	954.000	972.000
transport	13.242	210.547.800	214.520.400

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.242	210.547.800	214.520.400
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	874.500	891.000
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	1.939.800	1.976.400
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1.	122	1.939.800	1.976.400
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	969.900	988.200
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	969.900	988.200
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	969.900	988.200
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	969.900	988.200
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	969.900	988.200
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	969.900	988.200
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	1.176.600	1.198.800
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	969.900	988.200
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	969.900	988.200
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	985.800	1.004.400
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	1.955.700	1.992.600
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	1.955.700	1.992.600
	<u>14.411</u>	<u>229.134.900</u>	<u>233.458.200</u>

Note 15 - 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 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		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	297.300.000	19.961
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.407.553	3.049

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

Note 16 - 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

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	170	164	116

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.271
K3	Teknisk andelsværdi	17.471

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	23	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	5	21
M3	Vedligeholdelse i alt	20	28	56

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

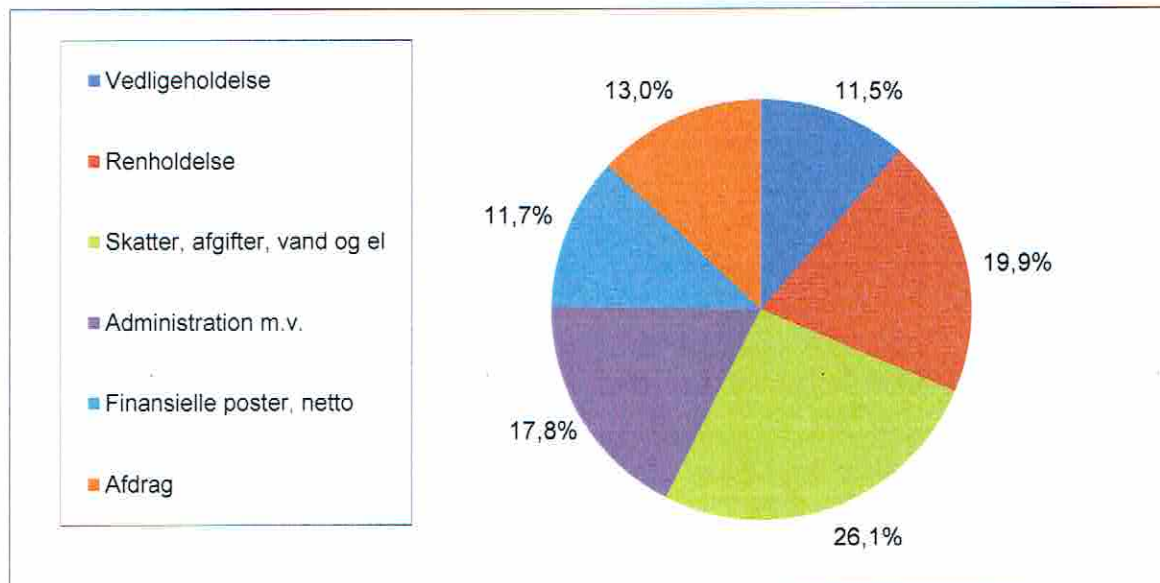
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	80	78	65

Note 16 - 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	12.421	12.018
Valuarvurdering	20.630	19.961
Anskaffelsessum (kostpris)	1.813	1.754
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.271	1.229
Foreslået andelsværdi	16.200	15.675
Reserver uden for andelsværdi	3.151	3.049
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		615
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		11,5
Renholdelse		19,9
Skatter, afgifter, vand og el		26,1
Administration m.v.		17,8
Finansielle poster, netto		11,7
Afdrag		13,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lyshøjgård
Bilag 4 til årsrapporten for 2019

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	297.300.000	19.961
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.407.553	3.049

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.271
K3	Teknisk andelsværdi	17.471

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 <small>(ej revideret)</small>	Prognose 2021 <small>(ej revideret)</small>	Prognose 2022 <small>(ej revideret)</small>	Prognose 2023 <small>(ej revideret)</small>
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	297.200	300.000	300.000	300.000	300.000
- Hensat til GI	-36.708	-37.000	-37.000	-37.000	-37.000
Antennebidrag	337.854	345.000	350.000	355.000	360.000
Gebyr ved overdragelser	47.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Renteindtægter, obligationer	99.632	80.000	50.000	30.000	30.000
Øvrige indtægter	58.860	10.000	10.000	10.000	10.000
Indtægter i alt	8.066.982	7.991.000	7.966.000	7.951.000	7.956.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter	949.482	927.000	903.000	878.000	853.000
Grundskyld	1.042.450	1.103.000	1.120.000	1.137.000	1.154.000
Dagrenovation	292.011	316.000	321.000	326.000	331.000
Vandforbrug	502.179	540.000	548.000	556.000	564.000
Forsikringer	245.682	250.000	254.000	258.000	262.000
Elforbrug	51.835	52.000	53.000	54.000	55.000
Varmemesterservice	545.847	555.000	563.000	571.000	580.000
Renholdelse	898.439	850.000	863.000	876.000	889.000
Antenneudgifter	338.712	345.000	350.000	355.000	360.000
Reparation og vedligeholdelse	509.632	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Altanrenovering	319.476	500.000	500.000	500.000	500.000
Indvendig vedligeholdelse	21.735	22.000	22.000	22.000	22.000
Administrationshonorar	192.020	196.000	200.000	204.000	208.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	50.000	50.500	51.000	51.500	52.000
Andre honorarer	289.915	400.000	400.000	400.000	400.000
Møde- og foreningsomkostninger	109.392	150.000	152.000	154.000	156.000
Vaskeri (- = overskud)	40.616	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	6.399.423	7.426.500	7.470.000	7.512.500	7.556.000
Driftsresultat	1.667.559	564.500	496.000	438.500	400.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	940.638	962.000	982.000	1.003.000	1.024.000
Reserveret til altaner	1.556.388	1.556.000	1.556.000	1.556.000	1.556.000
Overført resultat	-829.467	-1.953.500	-2.042.000	-2.120.500	-2.180.000
Disponeret i alt	1.667.559	564.500	496.000	438.500	400.000
Likviditetsforskydning		-397.500	-486.000	-564.500	-624.000
Likviditet primo		20.156.000	19.758.500	19.272.500	18.708.000
Likviditet ultimo	20.156.000	19.758.500	19.272.500	18.708.000	18.084.000
<i>Heraf indbetaling til altanrenovering</i>	<i>15.963.000</i>	<i>17.519.000</i>	<i>19.075.000</i>	<i>20.631.000</i>	<i>22.187.000</i>

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2020

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 over det der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2019.