

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård**

Årsrapport for 2022
(40. regnskabsår)

Budget for 2023

Administrator:

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

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: 176 beboelsesandele
Lejere: 8 bolig

Bestyrelse

Stig Bruun (formand)
Jørn Lund (kasserer)
Karina Lindahl
Jens Reggelsen
Jan Olsen
Marie Elisabeth Pade Andersen
Jørn Hedin

Administrator

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

København, den 19. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyshøjgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 19. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøjgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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 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 19. april 2023
Redmark
Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, 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.

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

Tilgodehavender:

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

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:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

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 12. 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 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	7.263.144	7.263.000	7.263.144
	309.755	307.000	306.468
	381.227	330.000	334.492
	10.000	30.000	26.000
	29.266	20.000	38.878
	836	0	715
	223.143	150.000	144.059
	3.000	10.000	6.000
	8.220.371	8.110.000	8.119.756
OMKOSTNINGER:			
	1.621.047	1.570.000	611.301
	352.928	0	0
	20.535	50.000	34.819
	675.049	1.164.000	1.163.613
	407.526	408.000	339.608
	425.547	550.000	523.347
	211.921	254.000	236.028
	29.871	50.000	38.987
	585.816	570.000	571.802
1	902.607	863.000	899.038
	375.854	334.000	329.395
2	798.800	600.000	754.758
3	21.479.519	46.912.000	3.088.000
4	1.327.663	1.450.000	0
	0	0	247.311
	22.218	22.000	22.218
	205.715	204.000	200.933
	51.500	51.500	51.000
5	384.976	350.000	327.278
6	137.729	125.000	113.941
	127.837	50.000	82.109
	12.410	20.000	0
	0	0	0
	30.157.068	55.597.500	9.635.486
	-21.936.697	-47.487.500	-1.515.730

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>Regnskab</u>	<u>2022</u> <u>Budget</u> <small>(ej revideret)</small>	<u>2021</u> <u>Regnskab</u>
Resultatdisponering:			
Afdrag på prioritetsgæld	1.314.671	1.429.000	664.843
Reserveret Grundejernes Investeringsfond	-159.831	-160.000	-1.501
Anvendt reserve til altanreovering	-21.479.519	-46.912.000	-3.088.000
Overført resultat	-1.612.018	-1.844.500	908.928
Disponeret i alt	-21.936.697	-47.487.500	-1.515.730

Balance pr. 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7	Ejendommens værdi	321.200.000	315.500.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>321.200.000</u>	<u>315.500.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	921	5.599
	Tilgodehavende vurdering, el- og vvs syn andele til salg	8.227	17.439
	Tilgodehavende overskudsproduktion, solcelleanlæg	267	27.077
	Forudbetalte omkostninger	361.659	328.679
	Tilgodehavende udbetaling fra GI	<u>171.771</u>	<u>2.216</u>
	Tilgodehavender	<u>542.845</u>	<u>381.010</u>
8	Obligationer, til kursværdi	739.725	997.287
	Værdipapirer	<u>739.725</u>	<u>997.287</u>
	Danske Bank, byggekonto	20.702.798	0
	Danske Bank, foreningskonto	2.613.015	7.988.764
	Danske Bank, checkkonto	4.984	14.059
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	159.831
	Bestyrelseskasse	<u>276</u>	<u>276</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.321.073</u>	<u>8.162.930</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>24.603.643</u>	<u>9.541.227</u>
	Aktiver i alt	<u><u>345.803.643</u></u>	<u><u>325.041.227</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>240.663.700</u>	<u>239.222.600</u>
	Reserver:		
	Reserve til altanrenovering	25.432.481	46.912.000
	Reserve til Grundejernes Investeringsfond	0	159.831
	Reserve til værdiregulering/vedligeholdelse	<u>20.732.272</u>	<u>8.673.728</u>
	Reserver i alt	<u>46.164.753</u>	<u>55.745.559</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>286.828.453</u>	<u>294.968.159</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>253.680</u>	<u>250.963</u>
9	Prioritetsgæld	<u>55.517.644</u>	<u>23.579.640</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>55.517.644</u>	<u>23.579.640</u>
9	Prioritetsgæld	1.586.525	678.791
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.400	18.547
	Igangværende handler og afregning fraflyttere	37.304	1.029.274
	Deposita og fast forudbetalt leje	146.281	144.739
	Advokat, klientkonto	4.085	3.340
	Internetforening:		
	Saldo 1. januar	498.392	
	A conto indbetalinger	164.900	
	Udgifter, Yousee, fiber og vedligehold	<u>-195.015</u>	498.392
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	851.560	
	Afholdte udgifter	<u>-454.746</u>	408.477
	Skyldige omkostninger	<u>563.180</u>	<u>3.460.905</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.203.866</u>	<u>6.242.465</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.721.510</u>	<u>29.822.105</u>
	Passiver i alt	<u><u>345.803.643</u></u>	<u><u>325.041.227</u></u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Andele pr. 1. januar	3.937.517	3.937.517
	<u>3.937.517</u>	<u>3.937.517</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	289.449.220	284.049.220
Årets opskrivning til dagsværdi	5.700.000	5.400.000
	<u>295.149.220</u>	<u>289.449.220</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-238.650	-253.629
Årets kursregulering	8.192.591	14.979
	<u>7.953.941</u>	<u>-238.650</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-53.925.487	-49.951.608
Kursregulering, værdipapirer	-95.600	-26.256
Årets afdrag prioritetsgæld	1.314.671	664.843
Overført resultat	-1.612.018	908.928
Regulering af reserve til værdiregulering/vedligeholdelse	-12.058.544	-5.521.394
	<u>-66.376.978</u>	<u>-53.925.487</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>240.663.700</u></u>	<u><u>239.222.600</u></u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Hovedrengøring, hoveddøre, kontorer, tørreloft, gårdtoiletter m.v.	160.370	190.648
Gårdmænd, service	272.595	286.696
Trappevaskservice inkl. hovedrengøring af trapper	373.389	324.108
Vinduespolering	87.250	91.763
Øvrig renholdelse	9.003	5.823
	<u>902.607</u>	<u>899.038</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af dørtelefonanlæg	168.023	94.309
Faldstammer, rens af faldstammer m.v.	160.493	20.293
Glarmester, udskiftning af hængsler m.v.	15.750	145.148
Haveanlæg, etablering af ny legeplads	164.021	6.266
Låsesmed, nyt låsesystem	56.086	63.553
Materialer og småanskaffelser, hjertestarterskab	14.190	24.711
Skadedyrsbekæmpelse, regulering af klippeduer	13.500	14.000
Tømrer og snedker, reparation af karm	4.994	7.824
Varmeanlæg, reparationer og service af varmeanlæg	107.384	75.074
Varmemåler, udskiftning af radiatormålere	6.846	4.293
Vinduer og døre, reparation af sålbænk	6.350	0
VVS, opsætning af affugtere, reparation af utætheder m.v.	81.163	299.287
	<u>798.800</u>	<u>754.758</u>
Note 3 - Altanrenovering, igangværende:		
Balco altaner, hovedentreprise	19.757.725	3.042.400
Balco altaner, ekstraarbejder	1.441.118	0
Plan 1, byggerådgivning	170.588	45.600
Øvrige omkostninger	110.088	0
	<u>21.479.519</u>	<u>3.088.000</u>
Note 4 - Opgangsdøre og låsesystemer:		
Bagger Låse & Alarm, låsesystem	473.750	
BK Consult	24.680	
Lyders & Svend G. A/S, gennemgang af døre	23.899	
SP-Byg, hovedentreprise	712.500	
Tecotek ApS, porte	89.250	
Øvrige omkostninger	3.584	
	<u>1.327.663</u>	

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, indberetning af Skat	1.000	1.000
Advokatomkostninger klientkonto	745	7.430
Bestyrelseshonorar	205.000	220.000
Brunata, varmeregnskabshonorar	47.209	44.848
Carsten Kirstein, salær vedr. reguleringsklausul	19.450	0
Hussvamp Laboratoriet ApS, miljøundersøgelser	43.574	0
BK Consult, rådgivning mindre ombygninger	23.748	0
Redmark, deltagelse på generalforsamling	4.500	4.000
Sikkerhedsinspektion, legeplads	0	2.575
Teknisk rådgivning	10.000	18.300
Valuarvurdering	29.750	29.125
	384.976	327.278
Note 6 - Møde- og foreningsomkostninger:		
ABF kontingent	16.533	16.120
Falck abonnement	58.509	48.904
Småanskaffelser, kontor	22.396	0
Gebyrer, inkl. multidata	20.665	22.250
Kontorartikler, papirer, tape	4.931	6.904
Mødeudgifter	5.930	9.372
Porto	2.623	4.616
Telefon	6.142	5.775
	137.729	113.941
		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 2022		289.449.220
Årets opskrivning til dagsværdi		5.700.000
		295.149.220
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		321.200.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		179.071.000

Noter

Note 7 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 2. marts 2023 af ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere, Lyngbyvej 14, 2. 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,60%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 270.100.000 eller 389.400.000.

	kr.
Note 8 - Obligationer, til kursværdi:	
Realkredit Danmark 3%	547.698
Realkredit Danmark 4%	79.905
Realkredit Danmark 5%	81.355
Nykredit 5%	30.767
	739.725

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Optaget	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	24.019.781	0	678.791	23.340.990	19.511.744
b)	0	42.353.000	635.880	41.717.120	37.592.425
	24.019.781	42.353.000	1.314.671	65.058.110	57.104.169
Kort del af gæld (næste års afdrag)				-1.586.525	-1.586.525
				63.471.585	55.517.644

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

b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,0792%, udløber i 2052

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser udover anden hæftelse kr. 3.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 321.200.000.

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 11 - 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.

	kr.
Note 12 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	286.828.453
Reserve til altanreovering	-25.432.481
Reserve til værdiregulering/vedligeholdelse	-20.732.272
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	240.663.700
Andelenes areal i m ² jfr. BBR	14.411
Andelskronens værdi	16.700,00
$\frac{240.663.700}{14.411} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 16.600,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 16.700,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 18.138,64.

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16.700,00:

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	2.025.200	2.037.400
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	979.400	985.300
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	1.045.800	1.052.100
005 - Lyshøj Allé 10, 2.	122	2.025.200	2.037.400
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	1.045.800	1.052.100
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	2.025.200	2.037.400
011 - Lyshøj Allé 12, st.	61	1.012.600	1.018.700
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	996.000	1.002.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2.	121	2.008.600	2.020.700
018 - Lyshøj Allé 12, 3.	60	996.000	1.002.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	2.025.200	2.037.400
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	996.000	1.002.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	996.000	1.002.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	1.012.600	1.018.700
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	2.025.200	2.037.400
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	2.008.600	2.020.700
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	2.025.200	2.037.400
053 - Overskousvej 14, 1.	122	2.025.200	2.037.400
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	1.012.600	1.018.700
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	1.012.600	1.018.700
057 - Overskousvej 14, 3.	122	2.025.200	2.037.400
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	1.012.600	1.018.700
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	1.012.600	1.018.700
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	1.012.600	1.018.700
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	1.012.600	1.018.700
064 - Overskousvej 16, 1.	61	1.012.600	1.018.700
066 - Overskousvej 16, 2.	61	1.012.600	1.018.700
068 - Overskousvej 16, 3.	122	2.025.200	2.037.400
070 - Overskousvej 16, 4.	122	2.025.200	2.037.400
072 - Overskousvej 18, st.	122	2.025.200	2.037.400
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	1.012.600	1.018.700
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	2.025.200	2.037.400
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	1.012.600	1.018.700
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	2.025.200	2.037.400
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	1.012.600	1.018.700
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	1.012.600	1.018.700
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	1.012.600	1.018.700
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	1.012.600	1.018.700
082 - Overskousvej 20, st.	71	1.178.600	1.185.700
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	2.041.800	2.054.100
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	1.178.600	1.185.700
transport	3.494	58.000.400	58.349.800

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.494	58.000.400	58.349.800
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	1.128.800	1.135.600
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	1.178.600	1.185.700
088 - Overskousvej 20, 3.	139	2.307.400	2.321.300
032 - Overskousvej 10, st.	136	2.257.600	2.271.200
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	1.311.400	1.319.300
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.892.400	1.903.800
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	1.311.400	1.319.300
038 - Overskousvej 10, 3.	138	2.290.800	2.304.600
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	1.311.400	1.319.300
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.942.200	1.953.900
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.942.200	1.953.900
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	1.012.600	1.018.700
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.892.400	1.903.800
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	929.600	935.200
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	1.012.600	1.018.700
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	1.012.600	1.018.700
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	1.128.800	1.135.600
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	1.178.600	1.185.700
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	2.207.800	2.221.100
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	1.211.800	1.219.100
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	1.211.800	1.219.100
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	1.211.800	1.219.100
095 - Overskousvej 9, 2.	146	2.423.600	2.438.200
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	1.211.800	1.219.100
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	1.211.800	1.219.100
099 - Overskousvej 9, 4.	146	2.423.600	2.438.200
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	996.000	1.002.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	996.000	1.002.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	996.000	1.002.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.992.000	2.004.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	996.000	1.002.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	996.000	1.002.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.992.000	2.004.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	996.000	1.002.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	996.000	1.002.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	996.000	1.002.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	996.000	1.002.000
transport	6.873	114.091.800	114.779.100

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.873	114.091.800	114.779.100
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	996.000	1.002.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	996.000	1.002.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.992.000	2.004.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	996.000	1.002.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.992.000	2.004.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.992.000	2.004.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	996.000	1.002.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	996.000	1.002.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	996.000	1.002.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	996.000	1.002.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	996.000	1.002.000
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.992.000	2.004.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	996.000	1.002.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	1.228.400	1.235.800
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	1.211.800	1.219.100
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	1.228.400	1.235.800
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	1.228.400	1.235.800
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	1.228.400	1.235.800
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	1.228.400	1.235.800
148 - Overskousvej 19, 3.	148	2.456.800	2.471.600
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	1.228.400	1.235.800
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	1.228.400	1.235.800
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	1.162.000	1.169.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	2.257.600	2.271.200
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	2.373.800	2.388.100
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	2.257.600	2.271.200
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	1.377.800	1.386.100
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	1.261.600	1.269.200
158 - Bredahlsvej 10, 3.	143	2.373.800	2.388.100
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	1.261.600	1.269.200
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	2.373.800	2.388.100
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	996.000	1.002.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	996.000	1.002.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	996.000	1.002.000
transport	10.178	168.954.800	169.972.600

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	10.178	168.954.800	169.972.600
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	996.000	1.002.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.992.000	2.004.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	996.000	1.002.000
170 - Bredahlsvej 12, 4.	120	1.992.000	2.004.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	996.000	1.002.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	996.000	1.002.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.992.000	2.004.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	996.000	1.002.000
177 - Bredahlsvej 14, 3.	120	1.992.000	2.004.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	996.000	1.002.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	996.000	1.002.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	996.000	1.002.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	996.000	1.002.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	996.000	1.002.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	996.000	1.002.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.992.000	2.004.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	996.000	1.002.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	996.000	1.002.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	996.000	1.002.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	996.000	1.002.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
198 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.992.000	2.004.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	996.000	1.002.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.660.000	1.670.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	2.158.000	2.171.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	946.200	951.900
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	2.075.000	2.087.500
210 - Bredahlsvej 20, 4.	125	2.075.000	2.087.500
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	2.274.200	2.287.900
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	996.000	1.002.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	996.000	1.002.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	913.000	918.500
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	996.000	1.002.000
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	913.000	918.500
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	996.000	1.002.000
transport	13.242	219.817.200	221.141.400

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.242	219.817.200	221.141.400
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	913.000	918.500
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	2.025.200	2.037.400
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1.	122	2.025.200	2.037.400
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	1.012.600	1.018.700
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	1.012.600	1.018.700
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	1.012.600	1.018.700
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	1.012.600	1.018.700
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	1.012.600	1.018.700
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	1.012.600	1.018.700
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	1.228.400	1.235.800
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	1.012.600	1.018.700
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	1.012.600	1.018.700
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	1.029.200	1.035.400
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	2.041.800	2.054.100
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	2.041.800	2.054.100
	<u>14.411</u>	<u>239.222.600</u>	<u>240.663.700</u>

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	176	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	184	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	321.200.000	21.566
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.164.753	3.100

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

	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

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-36	-105	-1.522

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.700
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.367
K3	Teknisk andelsværdi	19.067

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	51	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	137	224	1.531
M3	Vedligeholdelse i alt	194	275	1.585

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82

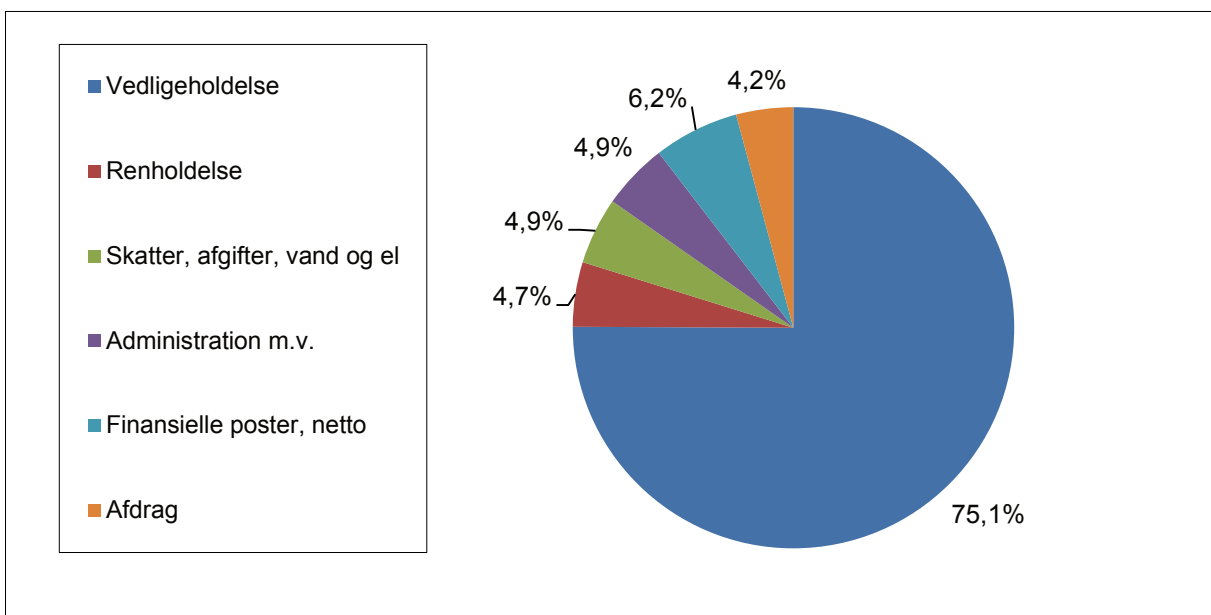
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	56	46	91

Note 13 - 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	22.289	21.566
Anskaffelsessum (kostpris)	1.808	1.749
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.367	2.291
Foreslået andelsværdi	16.700	16.158
Reserver uden for andelsværdi	3.203	3.100
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		641
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		75,1
Renholdelse		4,7
Skatter, afgifter, vand og el		4,9
Administration m.v.		4,9
Finansielle poster, netto		6,2
Afdrag		4,2
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	321.200.000	21.566
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.164.753	3.100

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.700
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.367
K3	Teknisk andelsværdi	19.067

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82

Budget for 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	7.263.144	7.292.000
Leje, beboelse	309.755	313.000
Antennebidrag	381.227	380.000
Gebyr ved overdragelser	10.000	30.000
Renteindtægter, obligationer	29.266	27.000
Renter Grundejernes Investeringsfond	836	0
Vaskeriindtægter	223.143	200.000
Salg af nøgler	3.000	10.000
Indtægter i alt	8.220.371	8.252.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	1.621.047	2.669.000
Omkostninger ved låneoptagelse	352.928	0
Bankrenter	20.535	0
Grundskyld	675.049	694.000
Dagrenovation	407.526	492.000
Vandforbrug	425.547	450.000
Forsikringer	211.921	215.000
Elforbrug	29.871	50.000
Varmemesterservice	585.816	600.000
Renholdelse	902.607	915.000
Antenneudgifter	375.854	380.000
Reparation og vedligeholdelse	798.800	750.000
Altanrenovering, igangværende	21.479.519	25.424.500
Opgangsdøre og låsesystemer	1.327.663	0
Hensat indvendig vedligeholdelse	22.218	24.150
Administrationshonorar	205.715	209.715
Revision og regnskabsudarbejdelse	51.500	53.500
Andre honorarer	384.976	350.000
Møde- og foreningsomkostninger	137.729	125.000
Vaskeri	127.837	50.000
Tomgang leje og varme	12.410	20.000
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	30.157.068	33.471.865
Årets resultat	-21.936.697	-25.219.865
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	1.314.671	1.589.500
Reserveret Grundejernes Investeringsfond	-159.831	0
Anvendt reserve til altanrenovering	-21.479.519	-25.424.500
Overført resultat	-1.612.018	-1.384.865
Disponeret i alt	-21.936.697	-25.219.865

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i ordinær boligafgift med kr. 2 pr. m² pr. 1. januar 2023.

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%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2022.

Stig Bruun

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stig Bruun
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: 729a9865-8753-416c-bac2-d98a9cb05e07
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 09:38:48
Underskrevet med MitID



Jørn Lund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Lund Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: 4f1a64db-850b-492c-acc7-3d09cf0aa02a
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 11:24:34
Underskrevet med MitID



Jens Bojsen Reggelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Bojsen Reggelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: 52e8201a-a575-4a07-b49f-2fd9e65a43c7
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 17:53:19
Underskrevet med MitID



Jan Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Munk Svejgaard Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: a979b7a8-5aa4-4fa6-96a2-e91c2350c6d5
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 21:04:02
Underskrevet med MitID



Jørn Hedin

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Hedin
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: d554519a-0668-41ae-b074-f309dfcff433
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2023 kl.: 13:34:18
Underskrevet med MitID



Marie Elisabeth Pade Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marie Elisabeth Pade Andersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: 5b173bb5-2bd1-41ab-ba8f-da7646bf7a57
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 09:05:57
Underskrevet med MitID



Karina Munksgaard Lindahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karina Munksgaard Lindahl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
ID: d0aa6f01-199e-4fd4-ad1f-a812669ad4ad
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2023 kl.: 09:22:16
Underskrevet med MitID



Jørn Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Munch
Revisor
På vegne af Redmark
ID: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 08:34:29
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Katja Randrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Katja Østergaard Randrup

Administrator

På vegne af Cobblestone

ID: e9c4f76f-8045-41e3-b1cf-24962865bb31

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 10:54:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ce6dc2SMKju250023316

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.