

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård**

**Årsrapport for 2021
(39. regnskabsår)**

Budget for 2022

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

Godkendt på generalforsamling, den

28/4-2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Jensen', written over a horizontal line.

Dirigent

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)
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
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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 1. april 2022

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

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyshøjgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 2021.

København, den 1. april 2022

Cobblestone A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøjgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 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 1. april 2022

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 reservede 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	7.263.000	Boligafgift	7.263.144	7.263.144
	300.000	Leje, beboelse	306.468	300.821
	333.000	Antennebidrag	334.492	329.657
	30.000	Gebyr ved overdragelser	26.000	35.000
	40.000	Renteindtægter, obligationer	38.878	57.018
	0	Renter Grundejernes Investeringsfond	715	0
	0	Vaskeri indtægter	144.059	152.458
	10.000	Øvrige indtægter	6.000	29.343
	<u>7.976.000</u>	Indtægter i alt	<u>8.119.756</u>	<u>8.167.441</u>
		OMKOSTNINGER:		
	611.000	Prioritetsrenter	611.301	777.707
	50.000	Bankrenter	34.819	43.589
	1.164.000	Grundskyld	1.163.613	1.102.912
	340.000	Dagrenovation	339.608	315.981
	555.000	Vandforbrug	523.347	554.590
	254.000	Forsikringer	236.028	249.817
	49.000	Elforbrug	38.987	48.035
	560.000	Varmemesterservice	571.802	559.225
1	850.000	Renholdelse	899.038	864.062
	333.000	Antenneudgifter	329.395	328.371
2	1.100.000	Reparation og vedligeholdelse	757.819	843.229
	1.500.000	Opgangsdøre og låsesystemer	0	0
3	500.000	Altanrenovering	3.088.000	69.933
4	0	Sikkerhedsdøre	244.250	1.973.075
	22.000	Hensat indvendig vedligeholdelse	22.218	21.735
	200.000	Administrationshonorar	200.933	195.897
	51.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	51.000	50.500
5	400.000	Andre honorarer	327.278	327.084
6	150.000	Møde- og foreningsomkostninger	113.941	140.737
	50.000	Vaskeri	82.109	214.452
	20.000	Tomgang leje og varme	0	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>8.759.000</u>	Omkostninger i alt	<u>9.635.486</u>	<u>8.680.931</u>
	<u>-783.000</u>	Driftsresultat	<u>-1.515.730</u>	<u>-513.490</u>

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021 Budget</u> (ej revideret)		<u>2021 Regnskab</u>	<u>2020 Regnskab</u>
		Resultatdisponering:		
	665.000	Afdrag på prioritetsgæld	664.843	804.975
	37.200	Reserveret Grundejernes Investeringsfond	-1.501	37.191
	1.556.000	Reserveret til altanrenovering	0	1.556.388
	0	Anvendt reserve til altanrenovering	-3.088.000	0
	<u>-3.041.200</u>	Overført resultat	<u>908.928</u>	<u>-2.912.044</u>
	<u><u>-783.000</u></u>	Disponeret i alt	<u><u>-1.515.730</u></u>	<u><u>-513.490</u></u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
7	Ejendommens værdi	<u>315.500.000</u>	<u>310.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>315.500.000</u>	<u>310.100.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.599	14.434
	Tilgodehavende vurdering, el- og vvs syn andele til salg	17.439	38.841
	Tilgodehavende el	27.077	167
	Forudbetalte omkostninger	328.679	342.272
	Tilgodehavende udbetaling fra GI	<u>2.216</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>381.010</u>	<u>395.714</u>
8	Obligationer, til kursværdi	<u>997.287</u>	<u>1.393.007</u>
	Værdipapirer	<u>997.287</u>	<u>1.393.007</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	7.988.764	7.059.283
	Danske Bank, checkkonto	14.059	7.255
	Bestyrelseskasse	276	126
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	<u>159.831</u>	<u>161.332</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.162.930</u>	<u>7.227.996</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.541.227</u>	<u>9.016.717</u>
	Aktiver i alt	<u><u>325.041.227</u></u>	<u><u>319.116.717</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
	Egenkapital før reserver	<u>239.222.600</u>	<u>237.781.500</u>
	Reserver:		
	Reserve til altanrenovering	46.912.000	50.000.000
	Reserve til Grundejernes Investeringsfond	159.831	161.332
	Reserve til værdiregulering/vedligeholdelse	<u>8.673.728</u>	<u>3.152.334</u>
	Reserver i alt	<u>55.745.559</u>	<u>53.313.666</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>294.968.159</u>	<u>291.095.166</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>250.963</u>	<u>228.745</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	24.258.431	24.938.254
	Forudbetalt boligafgift m.v.	18.547	41.132
	Igangværende handler og afregning fraflyttere	1.029.274	1.295.914
	Deposita og fast forudbetalt leje	144.739	142.597
	Advokat, klientkonto	3.340	-4.090
	Internetforening:		
	Saldo 1. januar	553.950	
	Indtægter, indbetalt af brugerne	159.200	
	Udgifter, Yousee, fiber og vedligehold	<u>-214.758</u>	<u>553.950</u>
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto	845.831	
	Afholdte udgifter	<u>-437.354</u>	<u>356.872</u>
	Skyldige omkostninger	<u>3.460.905</u>	<u>468.177</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.822.105</u>	<u>27.792.806</u>
	Passiver i alt	<u><u>325.041.227</u></u>	<u><u>319.116.717</u></u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 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	284.049.220	271.170.580
Årets opskrivning til valuarvurdering	5.400.000	12.878.640
	<u>289.449.220</u>	<u>284.049.220</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-253.629	-396.492
Årets kursregulering	14.979	142.863
	<u>-238.650</u>	<u>-253.629</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-49.951.608	-41.253.405
Kursregulering, værdipapirer	-26.256	-51.466
Årets afdrag prioritetsgæld	664.843	804.975
Delindfrielse, kurstab	0	-124.775
Overført resultat	908.928	-2.912.044
Regulering vaskeri	0	-226.500
Reserveret til altanrenovering	0	-32.480.240
Regulering af reserve til værdiregulering	-5.521.394	26.291.847
	<u>-53.925.487</u>	<u>-49.951.608</u>
Egenkapital i alt	<u><u>239.222.600</u></u>	<u><u>237.781.500</u></u>

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Hovedrengøring, hoveddøre, kontorer, tørreloft, gårdtoiletter m.v.	190.648	152.863
Fællesrum, køb af spritdispenser m.v.	2.346	11.055
Gårdmænd, service	286.696	260.556
Trappevaskservice inkl. hovedrengøring af trapper	324.108	359.344
Vinduespolering	91.763	80.244
Graffiti afrensning	3.477	0
	<u>899.038</u>	<u>864.062</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, reparation af dørtelefonanlæg, slutblik m.v.	94.309	120.200
Faldstammer, rens af faldstammer m.v.	20.293	24.762
Garmester, reparation af døre og vinduer m.v.	145.148	30.479
Gård, køb af juletræer, aluramme til port m.v.	6.266	22.225
Låsesmed, omkodning af nøgler, udskiftning af cylinder m.v.	63.553	49.751
Maler, malet hos beboer	1.188	125.039
Materialer og småanskaffelser, køb af pulverslugger, dørpumpe m.v.	24.711	5.252
Murer, spartlet huller	1.873	7.144
Skadedyrsbekæmpelse, regulering af duer m.v.	14.000	175.400
Tømrer og snedker, udskiftning af sålbænk m.v.	7.824	24.543
Varmeanlæg, reparationer og service af varmeanlæg	75.074	112.934
Varmemåler, service af målere	4.293	1.399
VVS, udskiftning af kuglehaner, gulvafløb m.v.	299.287	144.101
	<u>757.819</u>	<u>843.229</u>
Note 3 - Altanrenovering:		
Balco altaner	3.042.400	0
Plan 1, planlægning. styring m.v.	45.600	69.933
	<u>3.088.000</u>	<u>69.933</u>
Note 4 - Sikkerhedsdøre:		
NSF byggeentreprise	194.250	1.881.075
BK consult	50.000	92.000
	<u>244.250</u>	<u>1.973.075</u>

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, håndtering af forbedringsforhøjelse	0	3.125
Administrator, indberetning af Skat	1.000	1.000
Advokatomkostninger klientkonto	7.430	5.910
Bestyrelses honorar	220.000	220.000
Brunata, varmeregnskabshonorar	44.848	42.909
Carsten Kirstein, salær vedr. reguleringsklausul	0	6.000
Redmark, deltagelse på generalforsamling	4.000	4.000
Redmark, ekstra udkast årsrapport	0	2.500
Sikkerhedsinspektion, legeplads	2.575	0
Teknisk rådgivning	18.300	11.640
Valuarvurdering	29.125	30.000
	<u>327.278</u>	<u>327.084</u>
Note 6 - Møde- og foreningsomkostninger:		
ABF kontingent	16.120	15.708
Falck abonnement	48.904	46.598
Gebyrer, inkl. multidata	22.250	22.548
Kontorartikler, papirer, tape	6.904	32.296
Mødeudgifter	9.372	11.828
Porto	4.616	4.919
Telefon	5.775	6.840
	<u>113.941</u>	<u>140.737</u>
		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		<u>5.346.692</u>
		<u>26.050.780</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2021		284.049.220
Årets opskrivning til valuarvurdering		<u>5.400.000</u>
		<u>289.449.220</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021		<u>315.500.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		<u>179.071.000</u>

Noter

Note 7 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 14. marts 2022 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. 264.700.000 eller 383.900.000.

Note 8 - Obligationer, til kursværdi:

	2021 kr.	2020 kr.
Realkredit Danmark 3%	708.375	965.998
Realkredit Danmark 4%	126.127	192.834
Realkredit Danmark 5%	117.139	170.410
Nykredit 5%	45.646	63.765
	<u>997.287</u>	<u>1.393.007</u>

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	24.684.625	664.843	24.019.781	24.258.431
	<u>24.684.625</u>	<u>664.843</u>	<u>24.019.781</u>	<u>24.258.431</u>

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

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 315.500.000.

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.

Note 12 - Beregning af andelsværdi:

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

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	294.968.159
Reserve til altanrenovering	-46.912.000
Reserve til Grundejernes Investeringsfond	-159.831
Reserve til værdiregulering/vedligeholdelse	-8.673.728
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	<u>239.222.600</u>
Andelenes areal i m ² jfr. BBR	<u>14.411</u>
Andelskronens værdi	239.222.600 14.411 = 16.600,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 16.500,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 16.600,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 17.201,88.

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16.600,00:

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	2.013.000	2.025.200
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	973.500	979.400
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	1.039.500	1.045.800
005 - Lyshøj Allé 10, 2.	122	2.013.000	2.025.200
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	1.039.500	1.045.800
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	2.013.000	2.025.200
011 - Lyshøj Allé 12, st.	61	1.006.500	1.012.600
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	990.000	996.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2.	121	1.996.500	2.008.600
018 - Lyshøj Allé 12, 3.	60	990.000	996.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	2.013.000	2.025.200
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	990.000	996.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	990.000	996.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	1.006.500	1.012.600
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	2.013.000	2.025.200
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	1.996.500	2.008.600
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	2.013.000	2.025.200
053 - Overskousvej 14, 1.	122	2.013.000	2.025.200
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	1.006.500	1.012.600
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	1.006.500	1.012.600
057 - Overskousvej 14, 3.	122	2.013.000	2.025.200
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	1.006.500	1.012.600
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	1.006.500	1.012.600
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	1.006.500	1.012.600
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	1.006.500	1.012.600
064 - Overskousvej 16, 1.	61	1.006.500	1.012.600
066 - Overskousvej 16, 2.	61	1.006.500	1.012.600
068 - Overskousvej 16, 3.	122	2.013.000	2.025.200
070 - Overskousvej 16, 4.	122	2.013.000	2.025.200
072 - Overskousvej 18, st.	122	2.013.000	2.025.200
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	1.006.500	1.012.600
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	2.013.000	2.025.200
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	1.006.500	1.012.600
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	2.013.000	2.025.200
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	1.006.500	1.012.600
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	1.006.500	1.012.600
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	1.006.500	1.012.600
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	1.006.500	1.012.600
082 - Overskousvej 20, st.	71	1.171.500	1.178.600
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	2.029.500	2.041.800
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	1.171.500	1.178.600
transport	3.494	57.651.000	58.000.400

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	3.494	57.651.000	58.000.400
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	1.122.000	1.128.800
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	1.171.500	1.178.600
088 - Overskousvej 20, 3.	139	2.293.500	2.307.400
032 - Overskousvej 10, st.	136	2.244.000	2.257.600
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	1.303.500	1.311.400
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.881.000	1.892.400
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	1.303.500	1.311.400
038 - Overskousvej 10, 3.	138	2.277.000	2.290.800
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	1.303.500	1.311.400
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.930.500	1.942.200
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.930.500	1.942.200
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	1.006.500	1.012.600
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.881.000	1.892.400
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	924.000	929.600
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	1.006.500	1.012.600
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	1.006.500	1.012.600
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	1.122.000	1.128.800
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	1.171.500	1.178.600
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	2.194.500	2.207.800
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	1.204.500	1.211.800
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	1.204.500	1.211.800
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	1.204.500	1.211.800
095 - Overskousvej 9, 2.	146	2.409.000	2.423.600
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	1.204.500	1.211.800
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	1.204.500	1.211.800
099 - Overskousvej 9, 4.	146	2.409.000	2.423.600
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	990.000	996.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	990.000	996.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	990.000	996.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	990.000	996.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.980.000	1.992.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	990.000	996.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	990.000	996.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.980.000	1.992.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	990.000	996.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	990.000	996.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	990.000	996.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	990.000	996.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	990.000	996.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	990.000	996.000
transport	6.873	113.404.500	114.091.800

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	6.873	113.404.500	114.091.800
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	990.000	996.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	990.000	996.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	990.000	996.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.980.000	1.992.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	990.000	996.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	990.000	996.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.980.000	1.992.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.980.000	1.992.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	990.000	996.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	990.000	996.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	990.000	996.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	990.000	996.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	990.000	996.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	990.000	996.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	990.000	996.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	990.000	996.000
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.980.000	1.992.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	990.000	996.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	990.000	996.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	1.221.000	1.228.400
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	1.204.500	1.211.800
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	1.221.000	1.228.400
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	1.221.000	1.228.400
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	1.221.000	1.228.400
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	1.221.000	1.228.400
148 - Overskousvej 19, 3.	148	2.442.000	2.456.800
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	1.221.000	1.228.400
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	1.221.000	1.228.400
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	1.155.000	1.162.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	2.244.000	2.257.600
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	2.359.500	2.373.800
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	2.244.000	2.257.600
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	1.369.500	1.377.800
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	1.254.000	1.261.600
158 - Bredahlsvej 10, 3.	143	2.359.500	2.373.800
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	1.254.000	1.261.600
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	2.359.500	2.373.800
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	990.000	996.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	990.000	996.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	990.000	996.000
transport	10.178	167.937.000	168.954.800

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	10.178	167.937.000	168.954.800
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	990.000	996.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.980.000	1.992.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	990.000	996.000
170 - Bredahlsvej 12, 4.	120	1.980.000	1.992.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	990.000	996.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	990.000	996.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.980.000	1.992.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	990.000	996.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	990.000	996.000
177 - Bredahlsvej 14, 3.	120	1.980.000	1.992.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	990.000	996.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	990.000	996.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	990.000	996.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	990.000	996.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	990.000	996.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	990.000	996.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	990.000	996.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	990.000	996.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	990.000	996.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.980.000	1.992.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	990.000	996.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	990.000	996.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	990.000	996.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	990.000	996.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	990.000	996.000
198 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.980.000	1.992.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	990.000	996.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	990.000	996.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.650.000	1.660.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	2.145.000	2.158.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	940.500	946.200
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	2.062.500	2.075.000
210 - Bredahlsvej 20, 4.	125	2.062.500	2.075.000
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	2.260.500	2.274.200
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	990.000	996.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	990.000	996.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	907.500	913.000
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	990.000	996.000
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	907.500	913.000
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	990.000	996.000
transport	13.242	218.493.000	219.817.200

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	13.242	218.493.000	219.817.200
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	907.500	913.000
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	2.013.000	2.025.200
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1.	122	2.013.000	2.025.200
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	1.006.500	1.012.600
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	1.006.500	1.012.600
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	1.006.500	1.012.600
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	1.006.500	1.012.600
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	1.006.500	1.012.600
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	1.006.500	1.012.600
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	1.221.000	1.228.400
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	1.006.500	1.012.600
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	1.006.500	1.012.600
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	1.023.000	1.029.200
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	2.029.500	2.041.800
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	2.029.500	2.041.800
	<u>14.411</u>	<u>237.781.500</u>	<u>239.222.600</u>

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: 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	315.500.000	21.183
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	55.585.728	3.732

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

	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

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	116	-36	-105

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.600
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.407
K3	Teknisk andelsværdi	18.007

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	57	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	137	224
M3	Vedligeholdelse i alt	56	194	275

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

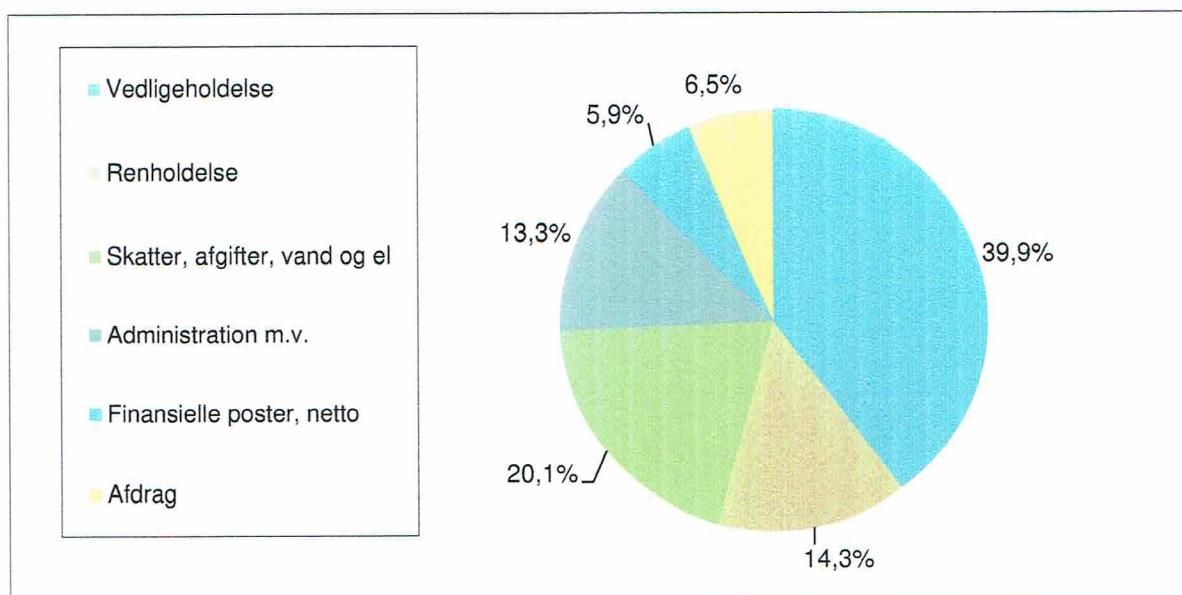
		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	65	56	46

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	21.893	21.183
Anskaffelsessum (kostpris)	1.808	1.749
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.407	1.362
Foreslået andelsværdi	16.600	16.062
Reserver uden for andelsværdi	3.868	3.743
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		635
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		39,9
Renholdelse		14,3
Skatter, afgifter, vand og el		20,1
Administration m.v.		13,3
Finansielle poster, netto		5,9
Afdrag		6,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Bilag 4 til årsrapporten for 2021

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	315.500.000	21.183
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	55.585.728	3.732

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.600
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.407
K3	Teknisk andelsværdi	18.007

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 2022

	Regnskab 2021	Budget 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)	Prognose 2025 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligaft	7.263.144	7.263.000	7.292.000	7.321.000	7.350.000
Leje, beboelse	306.468	307.000	307.000	307.000	307.000
Antennebidrag	334.492	330.000	339.000	344.000	349.000
Gebyr ved overdragelser	26.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Renteindtægter, obligationer	38.878	20.000	0	0	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	715	0	0	0	0
Vaskeri indtægter	144.059	150.000	150.000	150.000	150.000
Øvrige indtægter	6.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Indtægter i alt	8.119.756	8.110.000	8.128.000	8.162.000	8.196.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter	611.301	1.570.000	1.877.000	1.860.000	1.840.000
Bankrenter	34.819	50.000	50.000	50.000	50.000
Grundskyld	1.163.613	1.164.000	1.181.000	1.199.000	1.217.000
Dagrenovation	339.608	408.000	414.000	420.000	426.000
Vandforbrug	523.347	550.000	558.000	566.000	574.000
Forsikringer	236.028	254.000	258.000	262.000	266.000
Elforbrug	38.987	50.000	51.000	52.000	53.000
Varmemesterservice	571.802	570.000	579.000	588.000	597.000
Renholdelse	899.038	863.000	876.000	889.000	902.000
Antenneudgifter	329.395	334.000	339.000	344.000	349.000
Reparation og vedligeholdelse	757.819	600.000	600.000	600.000	600.000
Opgangsdøre og låsesystemer	0	1.450.000	0	0	0
Altanrenovering	3.088.000	46.912.000	0	0	0
Sikkerhedsdøre	244.250	0	0	0	0
Hensat indvendig vedligeholdelse	22.218	22.000	22.000	22.000	22.000
Administrationshonorar	200.933	204.000	208.000	212.000	216.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	51.000	51.500	52.000	52.500	53.000
Andre honorarer	327.278	350.000	350.000	350.000	350.000
Møde- og foreningsomkostninger	113.941	125.000	125.000	125.000	125.000
Vaskeri	82.109	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	9.635.486	55.597.500	7.610.000	7.661.500	7.710.000
Driftsresultat	-1.515.730	-47.487.500	518.000	500.500	486.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	664.843	1.429.000	1.693.000	1.708.000	1.722.000
Reserveret Grundejernes Investerings-	-1.501	-160.000	0	0	0
Anvendt reserve til altanrenovering	-3.088.000	-46.912.000	0	0	0
Overført resultat	908.928	-1.844.500	-1.175.000	-1.207.500	-1.236.000
Disponeret i alt	-1.515.730	-47.487.500	518.000	500.500	486.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2022

Budgetforudsætninger:

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

Der er i prognose for 2024 og 2025 indregnet stigning i ordinær boligafgift med kr. 2 pr. m² pr. 1 januar.

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 2021.

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.

Aase Sirich

Som Administrator
På vegne af Cobblestone A/S
RID: 18445793
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 16:02:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Stig Bruun

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-219779130159
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 13:17:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørn Hedin

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-359151002543
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 14:32:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørn Lund Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-906578448856
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 10:42:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Bojsen Reggelsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-614735734523
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2022 kl.: 16:21:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Ehm Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-269385002601
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2022 kl.: 16:31:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karina Munksgaard Lindahl

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lyshøjgaard
PID: 9208-2002-2-617778104037
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 14:28:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørn Munch

Som Revisor
På vegne af Redmark
RID: 41834749
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 13:30:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

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 assures that the signature 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.

This document has eSignatur Agreement-ID: 2e27b0hNqUH247405470