

Andelsboligforeningen Lyshøj

Aarestrupsvej 9, Postkassen, 2500 Valby

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Lyshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 27. april 2015

Bestyrelse


Michael Hansen
Formand


Helle Ewertzen
Kasserer


Gina Frederiksen

Jesper Bennedæk




Marie-Louise Bormann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2015.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi supplerende oplyse, at foreningen har ændret regnskabspraksis vedrørende kursfastsættelse af prioritetsgæld samt indregning af vaskemaskiner i balancen. Vi henviser til beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Vi er enige i de foretagne ændringer.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Lyshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 27. april 2015

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Anders Ladegaard
statsautoriseret revisor

Jan Nygaard
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lyshøj
Aarestrupsvej 9, Postkassen
2500 Valby

CVR-nr.: 21 00 19 10

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Hansen
Helle Ewertsen
Gina Frederiksen
Jesper Bennedbæk
Marie-Louise Bormann

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

1. Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden. Prioritetsgælden har tidligere været indregnet til kursværdi. Sammenligningstal er tilrettet i balancen og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis. Ændringen medfører for indeværende regnskabsår en positiv påvirkning af egenkapitalen på kr. 31.643 og for forrige regnskabsår en negativ påvirkning af egenkapitalen på kr. 376.495. I forbindelse med andelskroneberegningen reguleres der for kursværdien af prioritetsgælden i lighed med tidligere år. Derfor har ændringen ikke indflydelse på beregningen af andelskronen.
2. Ejendommen indregnes i årsrapporten til valuarvurderingens udvisende. Derfor udgør vaskemaskiner ikke en del af ejendommens værdi. Vaskemaskinerne var tidligere indregnet som en del af ejendommen. Ændringen medfører for indeværende regnskabsår en stigning i aktiverne på kr. 122.498 og for forrige regnskabsår en stigning i aktiverne på kr. 156.953, som modregnes i den bogførte reserve for opskrivning af ejendommen, der indgår i foreningens egenkapital. Ændringen har påvirket andelskroneberegningen positivt med 122.498 i indeværende regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

10 år

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 20 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling, medmindre der sker værdireguleringer i nedadgående retning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
Boligafgift	2.328.117	2.430.000	2.077.983
1 Øvrige indtægter	127.662	116.000	384.789
Indtægter i alt	2.455.779	2.546.000	2.462.772
2 Ejendomsskat og forsikringer	-470.105	-480.000	-439.721
3 Forbrugsafgifter	-222.859	-225.000	-271.893
4 Renholdelse	-337.994	-315.000	-299.038
5 Vedligeholdelse, løbende	-198.207	-500.000	-66.222
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.800.260	0	-2.800.848
7 Administrationsomkostninger	-218.774	-185.000	-379.950
8 Øvrige foreningsomkostninger	-129.706	-120.000	-114.341
Afskrivninger	-34.455	-35.000	-139.535
Omkostninger i alt	-5.412.360	-1.860.000	-4.511.548
Resultat før finansielle poster	-2.956.581	686.000	-2.048.776
Finansielle indtægter	23.150	5.000	10.447
9 Finansielle omkostninger	-578.880	-670.000	-625.035
Finansielle poster netto	-555.730	-665.000	-614.588
Årets resultat	-3.512.311	21.000	-2.663.364
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-2.290.002
Betalte prioritetsafdrag	248.539	0	159.273
Overført restandel af årets resultat	-3.760.850	0	-532.635
I alt	-3.512.311	0	-2.663.364

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	70.750.000	62.100.000
10 Kælderareal	147.780	147.780
10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122.498	156.953
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.020.278</u>	<u>62.404.733</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>71.020.278</u>	<u>62.404.733</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	51.021	197.855
Varmeregnskab	12.879	0
11 Andre tilgodehavender	89.580	140.093
12 Periodeafgrænsningsposter	60.734	55.663
Tilgodehavender i alt	<u>214.214</u>	<u>393.611</u>
13 Likvide beholdninger	<u>2.745.094</u>	<u>7.270.085</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.959.308</u>	<u>7.663.696</u>
Aktiver i alt	<u>73.979.586</u>	<u>70.068.429</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	4.832	4.832
15 Reserve for opskrivning af ejendom	60.584.694	51.934.694
16 Overført resultat	59.219	3.571.530
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>60.648.745</u>	<u>55.511.056</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Hensættelse til vedligeholdelse af varmecentral	<u>567.009</u>	<u>545.793</u>
Andre reserver	<u>567.009</u>	<u>545.793</u>
Egenkapital i alt	<u>61.215.754</u>	<u>56.056.849</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.869.884</u>	<u>12.126.759</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.869.884</u>	<u>12.126.759</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	256.875	248.539
Mellemregning med andelshavere	12.500	15.000
Varmeregnskab	0	61.346
19 Anden gæld	<u>624.573</u>	<u>1.559.936</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>893.948</u>	<u>1.884.821</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.763.832</u>	<u>14.011.580</u>
Passiver i alt	<u>73.979.586</u>	<u>70.068.429</u>
20 Nøgleoplysninger		
21 Eventualforpligtelser		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
1. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	0	0	251.920
Vaskeri	-167	10.000	9.989
Gebyrer ved salg af andele	28.000	20.000	30.000
Trappevask	70.992	71.000	70.383
Øvrige indtægter	28.837	15.000	22.497
	<u>127.662</u>	<u>116.000</u>	<u>384.789</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	414.277	0	385.798
Forsikringer	55.828	0	53.923
Budgetteret ejendomsskat og forsikring	0	480.000	0
	<u>470.105</u>	<u>480.000</u>	<u>439.721</u>
3. Forbrugsafgifter			
Ei	25.038	0	25.499
Varmeregnskab	28.567	0	40.197
Varmebidrag	15.493	0	16.000
Vand	152.780	0	190.197
Gas	981	0	0
Budgetterede forbrugsafgifter	0	225.000	0
	<u>222.859</u>	<u>225.000</u>	<u>271.893</u>
4. Renholdelse			
Renholdelse af fællesarealer	337.994	0	299.038
Budgetteret renholdelse	0	315.000	0
	<u>337.994</u>	<u>315.000</u>	<u>299.038</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	7.618	0	357
Elektriker	13.653	0	6.004
Glarmester	0	0	800
Overføres til næste side	21.271	0	7.161

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
5. Vedligeholdelse, løbende (fortsat)			
Overført fra foregående side	21.271	0	7.161
Tømrer	1.948	0	0
VVS	41.889	0	49.725
Låseservice	9.481	0	7.320
Småanskaffelser	377	0	0
Grafitti	14.675	0	0
Istandsættelse, kørebane	107.148	0	0
Gård- og haveanlæg	1.418	0	2.016
Budgetteret vedligeholdelse, løbende	0	500.000	0
	<u>198.207</u>	<u>500.000</u>	<u>66.222</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	3.800.260	0	2.800.848
	<u>3.800.260</u>	<u>0</u>	<u>2.800.848</u>
7. Administrationsomkostninger			
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	75.000	0	52.500
Advokathonorar	83.850	0	14.440
Gebyrer m.v.	10.266	0	9.025
Kontorartikler	2.615	0	9.410
Abonnementer	2.592	0	255.916
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.603	0	6.327
Bidrag til arrangementer	32.033	0	24.640
Repræsentation	1.497	0	460
Diverse	4.318	0	7.232
Budgetterede administrationsomkostninger	0	185.000	0
	<u>218.774</u>	<u>185.000</u>	<u>379.950</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	80.000	0	86.000
Honorar salg af lejligheder	13.998	0	0
Valuarvurdering	22.500	0	15.000
ABF kontingent	13.208	0	13.341
Budgetterede øvrige foreningsomkostninger	0	120.000	0
	<u>129.706</u>	<u>120.000</u>	<u>114.341</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	531.387	0	292.368
Renter, pengeinstitutter	0	0	2.747
Kursregulering m.m.	47.493	0	329.920
Budgetterede finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>670.000</u>	<u>0</u>
	<u>578.880</u>	<u>670.000</u>	<u>625.035</u>

10. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Kælderareal</u>	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2014	346.455	147.780	10.165.306
Kostpris 31. december 2014	<u>346.455</u>	<u>147.780</u>	<u>10.165.306</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	0	0	51.934.694
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.650.000</u>
Opskrivninger 31. december 2014	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60.584.694</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	189.502	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>34.455</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>223.957</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>122.498</u>	<u>147.780</u>	<u>70.750.000</u>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2014 53.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2014 i henhold til vurdering af 16. marts 2015 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, Ejendomsmægler MDE og Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 53.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,7 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
11. Andre tilgodehavender		
Københavns Energi, varme og el	87.080	75.618
Vaskemønter	2.500	2.500
Tilgodehavende, retssager	0	61.975
	<u>89.580</u>	<u>140.093</u>
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	37.080	36.482
Forudbetalte omkostninger	10.603	6.323
Brunata	13.051	12.858
	<u>60.734</u>	<u>55.663</u>
13. Likvide beholdninger		
Kasse, bestyrelsen	1.874	0
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	1.865.314	1.559.642
Arbejdernes Landsbank	810.665	5.649.906
Nykredit	0	96
Danske Bank, giro	7.692	8.292
Danske Bank, beboerlokale	59.549	52.149
	<u>2.745.094</u>	<u>7.270.085</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2014	4.832	4.832
	<u>4.832</u>	<u>4.832</u>
Andelsindskud er opgjort til 1 kr. pr. m2 men fremgår ikke af foreningens vedtægter eller tidligere årsrapporter.		
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2014	51.934.694	0
Årets værdiregulering	8.650.000	51.934.694
	<u>60.584.694</u>	<u>51.934.694</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>	
16. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2014	3.571.530	3.944.892	
Årets overførte overskud eller underskud	-3.760.850	-532.635	
Betalte prioritetsafdrag	<u>248.539</u>	<u>159.273</u>	
	<u>59.219</u>	<u>3.571.530</u>	
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar 2014	0	2.290.002	
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-2.290.002</u>	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
18. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit obligationslån 3%, restløbetid 28 år 6 mdr.	4.740.341	4.740.341	4.844.216
Nykredit kontantlån 3,536%, restløbetid 29 år	<u>7.418.060</u>	<u>7.386.418</u>	<u>7.531.082</u>
	12.158.401	12.126.759	12.375.298
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>-256.875</u>	<u>-248.539</u>
	<u>12.158.401</u>	<u>11.869.884</u>	<u>12.126.759</u>
19. Anden gæld			
Revisor		75.000	50.000
Beboerlokale		373.855	341.979
Skyldige omkostninger		105.267	1.167.957
Årsregning, varme		<u>70.451</u>	<u>0</u>
		<u>624.573</u>	<u>1.559.936</u>

Noter

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyshøj anvendes andelenes kvadratmeter i henhold til interne opmålinger som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.727	4.727	68	4.727
B2	Erhvervsandele	85	85	1	85
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	4.812	4.812	69	4.812

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.750.000	14.703

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	567.009	118	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	$(F3 * 100) / F2 \%$		
		1		
Felt nr.	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	
	Forklaring på udregning:	$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	193.927 * 12 /	4.812	484
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	4.812	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	4.812	0
	Forklaring på udregning:	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	63	-553	-730
	Forklaring på udregning af K1:	$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}$		
	Forklaring på udregning af K2:	$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	12.597		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.038		
K3	Teknisk andelsværdi	14.635		

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	70	14	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	582	790
M3	Vedligeholdelse i alt	70	596	831

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

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

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	43	33	52

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.014	11.014
Valuarvurdering	14.703	14.703
Anskaffelsessum (kostpris)	2.112	2.112
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.038	2.038
Foreslået andelsværdi	12.597	12.597
Reserver uden for andelsværdi	118	118
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		484

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	64
Øvrige omkostninger	23
Finansielle poster, netto	9
Afdrag	<u>4</u>
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>95</u>

21. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	60.648.745
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.126.759
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.158.401</u>
	<u>60.617.103</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.

Fordelingstal er areal i henhold til kvm.	<u>4.832,28</u>
---	-----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>12.544,20</u>
-------------------------	-------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2014)	<u>11.533,00</u>
--	-------------------------

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Nr.	Adresse	Kvm	Andelsværdi
1	Lyshøj Allé 8, st.tv.	78,25	981.584
2	Lyshøj Allé 8, 1.tv.	78,25	981.584
3	Lyshøj Allé 8, 2.tv.	78,25	981.584
4	Lyshøj Allé 8, 3.tv.	78,25	981.584
5	Lyshøj Allé 8, 4.tv.	78,25	981.584
6	Lyshøj Allé 8, st.th.	94,00	1.179.155
7	Lyshøj Allé 8, 1.th.	68,55	859.905
8	Lyshøj Allé 8, 2.th.	68,55	859.905
9	Lyshøj Allé 8, 3.th.	68,55	859.905
10	Lyshøj Allé 8, 4.th.	68,55	859.905
11	Aarestrupsvej 9, 1.tv.	85,82	1.076.544
12	Aarestrupsvej 9, 2.tv.	85,82	1.076.544
13	Aarestrupsvej 9, 3.tv.	85,82	1.076.544
14	Aarestrupsvej 9, 4.tv.	85,82	1.076.544
15	Aarestrupsvej 9, st.th.	71,60	898.165
16	Aarestrupsvej 9, 1.th.	71,60	898.165
17	Aarestrupsvej 9, 2.th.	71,60	898.165
18	Aarestrupsvej 9, 3.th.	71,60	898.165
19	Aarestrupsvej 9, 4.th.	71,60	898.165
20	Aarestrupsvej 11, st.tv.	63,36	794.801
21	Aarestrupsvej 11, 1.tv.	63,36	794.801
22	Aarestrupsvej 11, 2.tv.	63,36	794.801
23	Aarestrupsvej 11, 3.tv.	63,36	794.801
24	Aarestrupsvej 11, 4.tv.	63,36	794.801
25	Aarestrupsvej 11, st.th.	64,06	803.582
26	Aarestrupsvej 11, 1.th.	64,06	803.582
27	Aarestrupsvej 11, 2.th.	64,06	803.582
28	Aarestrupsvej 11, 3.th.	64,06	803.582
29	Aarestrupsvej 11, 4.th.	64,06	803.582
30	Aarestrupsvej 13, st.tv.	72,42	908.451
31	Aarestrupsvej 13, 1.tv.	72,42	908.451
32	Aarestrupsvej 13, 2.tv.	72,42	908.451
33	Aarestrupsvej 13, 3.tv.	72,42	908.451
34	Aarestrupsvej 13, 4.tv.	72,42	908.451
35	Aarestrupsvej 13, st.th.	72,42	908.451
36	Aarestrupsvej 13, 1.th.	72,42	908.451
37	Aarestrupsvej 13, 2.th.	72,42	908.451
38	Aarestrupsvej 13, 3.th.	72,42	908.451
39	Aarestrupsvej 13, 4.th.	72,42	908.451
40	Aarestrupsvej 15, st.tv.	64,06	803.582
41	Aarestrupsvej 15, 1.tv.	64,06	803.582
42	Aarestrupsvej 15, 2.tv.	64,06	803.582
43	Aarestrupsvej 15, 3.tv.	64,06	803.582
44	Aarestrupsvej 15, 4.tv.	64,06	803.582
45	Aarestrupsvej 15, st.th.	63,36	794.801
46	Aarestrupsvej 15, 1.th.	63,36	794.801
47	Aarestrupsvej 15, 2.th.	63,36	794.801
48	Aarestrupsvej 15, 3.th.	63,36	794.801
49	Aarestrupsvej 15, 4.th.	63,36	794.801
50	Aarestrupsvej 17, st.tv.	71,60	898.165
51	Aarestrupsvej 17, 1.tv.	71,60	898.165
52	Aarestrupsvej 17, 2.tv.	71,60	898.165
53	Aarestrupsvej 17, 3.tv.	71,60	898.165
54	Aarestrupsvej 17, 4.tv.	71,60	898.165

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

55	Aarestrupsvej 17, st.th.	85,00	1.066.257
56	Aarestrupsvej 17, 1.th.	85,00	1.066.257
57	Aarestrupsvej 17, 2.th.	85,00	1.066.257
58	Aarestrupsvej 17, 3.th.	85,00	1.066.257
59	Aarestrupsvej 17, 4.th.	85,00	1.066.257
60	Lyshøjgårdsvej 57, st.tv.	65,79	825.283
61	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv.	65,79	825.283
62	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv.	65,79	825.283
63	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv.	65,79	825.283
64	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv.	65,79	825.283
65	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th.	62,30	781.504
66	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th.	62,30	781.504
67	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th.	62,30	781.504
68	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th.	62,30	781.504
69	Lyshøj Allé, kælder	12,00	150.530
		4.832,28	60.617.103